

Ejendomsselskabet Midtjylland ApS
Kampmannsgade 12, 1. tv., 7400 Herning

Årsrapport for
2017

CVR-nr. 26 75 04 31

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. april 2018.

Jan Sandahl Jørgensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Noter	16

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for Ejendomsselskabet Midtjylland ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 19. april 2018

Direktion

Jan Sandahl Jørgensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Midtjylland ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Midtjylland ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Skjern, den 19. april 2018

Martinsen Ringkøbing-Skjern

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 56 05 09

Jacob Hall
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 34159

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Midtjylland ApS Kampmannsgade 12, 1. tv. 7400 Herning
	CVR-nr.: 26 75 04 31
	Stiftet: 8. august 2002
	Hjemsted: Herning
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 15. regnskabsår
Direktion	Jan Sandahl Jørgensen
Revision	Martinsen Ringkøbing-Skjern Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Østergade 130 6900 Skjern
Bankforbindelser	vestjyskBANK, Bredgade 27, 7400 Herning Skjern Bank, Banktorvet 3, 6900 Skjern
Dattervirksomhed	Vestjysk Boligudlejning ApS, Herning BAM-Invest ApS, Herning
Associerede virksomheder	Vestjysk Erhvervsejendomme ApS, Herning Vest Ejendomme A/S, Herning Lind-Ikast Ejendomsinvest ApS, Herning Skjern Erhvervsejendomme ApS, Herning Bollerup Ejendomme ApS, Herning Lindegård A/S, Herning Investeringselskabet af 24. juni 2008 ApS, Herning Andersen Furniture A/S, Favrskov SH Property Invest A/S, Herning Hasselager A/S, Herning Hasselager II A/S, Herning Ejendomsselskabet HN Andersens Vej ApS, Herning Olsen & Partnere ApS, Herning Tjørringparken 2 ApS, Herning

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at besidde, købe, sælge og udleje fast ejendom samt investering i tilknyttede og associerede selskaber.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 7.208.201 kr. mod 7.094.326 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 10.602.834 kr. mod 5.607.814 kr. sidste år.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Midtjylland ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varme-regnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter indeholder salg af håndværker- og malertimer.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og distribution samt administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Anvendt regnskabspraksis

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
---	--------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive resterende koncerngoodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Ved køb af nye tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i de erhvervede virksomheder i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Anvendt regnskabspraksis

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostpris og dagsværdi af identificerbare overtagne aktiver og forpligtelser, inklusive hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder og afskrives over den vurderede økonomiske brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør maksimalt 20 år og er længst for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og lang indtjeningsprofil. Den regnskabsmæssige værdi af goodwill vurderes løbende og nedskrives over resultatopgørelsen i de tilfælde, hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af vejede gennemsnitspriser. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Midtjylland ApS som administrationselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen forventes at ligge langt ude i fremtiden.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bruttofortjeneste	7.208.201	7.094.326
Værdiregulering af investeringsejendomme	-1.050.276	0
1 Personaleomkostninger	-3.704.406	-3.083.621
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-13.587	-9.286
Driftsresultat	2.439.932	4.001.419
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	769.592	1.602.487
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	9.509.234	2.603.617
Andre finansielle indtægter	92.408	149.828
2 Øvrige finansielle omkostninger	-2.168.063	-2.354.675
Resultat før skat	10.643.103	6.002.676
3 Skat af årets resultat	-40.269	-394.862
Årets resultat	10.602.834	5.607.814
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	10.134.452	4.801.083
Overføres til overført resultat	468.382	806.731
Disponeret i alt	10.602.834	5.607.814

Balance 31. december

Aktiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
Anlægsaktiver			
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	260.675	16.251
5	Investeringsejendomme	<u>78.856.823</u>	<u>78.469.966</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>79.117.498</u>	<u>78.486.217</u>
6	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3.272.484	2.783.994
7	Kapitalandele i associerede virksomheder	22.782.628	11.853.466
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	3.046.810	4.304.664
	Andre tilgodehavender	<u>63.375</u>	<u>0</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>29.165.297</u>	<u>18.942.124</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>108.282.795</u>	<u>97.428.341</u>
Omsætningsaktiver			
	Fremstillede varer og handelsvarer	<u>13.230</u>	<u>42.855</u>
	Varebeholdninger i alt	<u>13.230</u>	<u>42.855</u>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	190.936	153.245
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	162.580	0
	Periodeafgrænsningsposter	<u>95.755</u>	<u>95.723</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>449.271</u>	<u>248.968</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>462.501</u>	<u>291.823</u>
	Aktiver i alt	<u>108.745.296</u>	<u>97.720.164</u>

Balance 31. december

Passiver		2017	2016
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
8	Virksomhedskapital	125.000	125.000
8	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	21.148.529	11.014.077
8	Overført resultat	19.696.209	19.227.827
	Egenkapital i alt	<u>40.969.738</u>	<u>30.366.904</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	3.975.393	4.061.734
	Andre hensatte forpligtelser	0	56.728
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>3.975.393</u>	<u>4.118.462</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	41.630.148	41.293.660
	Gæld til pengeinstitutter	14.304.338	16.260.477
	Depositum	1.581.398	1.633.402
	Gæld til associerede virksomheder	210.000	420.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>57.725.884</u>	<u>59.607.539</u>
9	Gældsforpligtelser	1.826.984	1.287.847
	Gæld til pengeinstitutter	2.328.290	638.614
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	545.374	381.057
	Selskabsskat	243.190	470.642
	Anden gæld	1.130.443	849.099
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.074.281</u>	<u>3.627.259</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>63.800.165</u>	<u>63.234.798</u>
	Passiver i alt	<u>108.745.296</u>	<u>97.720.164</u>

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**11 Eventualposter**

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1. Personalemkostninger		
Lønninger og gager	3.279.198	2.693.453
Andre omkostninger til social sikring	64.017	58.314
Personalemkostninger i øvrigt	<u>361.191</u>	<u>331.854</u>
	<u>3.704.406</u>	<u>3.083.621</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>9</u>	<u>8</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	15.750	26.250
Andre finansielle omkostninger	<u>2.152.313</u>	<u>2.328.425</u>
	<u>2.168.063</u>	<u>2.354.675</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	126.610	244.706
Årets regulering af udskudt skat	<u>-86.341</u>	<u>150.156</u>
	<u>40.269</u>	<u>394.862</u>
4. Materielle anlægsaktiver		<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2017		231.060
Tilgang		<u>258.011</u>
Kostpris 31. december 2017		<u>489.071</u>
Afskrivninger 1. januar 2017		214.808
Årets afskrivninger		<u>13.587</u>
Afskrivninger 31. december 2017		<u>228.395</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017		<u>260.676</u>

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2017	66.576.193	67.087.653
Tilgang i årets løb	1.437.133	328.540
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-840.000</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>68.013.326</u>	<u>66.576.193</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2017	11.893.773	11.893.773
Årets regulering til dagsværdi	<u>-1.050.276</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2017	<u>10.843.497</u>	<u>11.893.773</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>78.856.823</u>	<u>78.469.966</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Højeste afkastprocent	8
Laveste afkastprocent	4

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2017	607.278	607.278
Afgang i årets løb	<u>-80.000</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>527.278</u>	<u>607.278</u>
Opskrivninger 1. januar 2017	2.119.988	396.736
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	488.490	1.591.709
Årets tilbageførsler på afgang	136.728	0
Underkurs ved køb af datterselskaber	0	10.778
Ændring af regnskabspraksis i datterselskaber	<u>0</u>	<u>120.765</u>
Opskrivninger 31. december 2017	<u>2.745.206</u>	<u>2.119.988</u>
Overført til hensatte forpligtelser	<u>0</u>	<u>56.728</u>
Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser	<u>0</u>	<u>56.728</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>3.272.484</u>	<u>2.783.994</u>

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabs- mæssig værdi hos Ejendoms selskabet Midtjylland ApS
Vestjysk Boligudlejning ApS, Herning	100 %	2.704.892	488.490	2.704.892
BAM-Invest ApS, Herning	100 %	<u>567.592</u>	<u>0</u>	<u>567.592</u>
		<u>3.272.484</u>	<u>488.490</u>	<u>3.272.484</u>

Noter

	31/12 2017	31/12 2016
7. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2017	2.959.377	2.626.877
Tilgang i årets løb	1.419.928	332.500
Kostpris 31. december 2017	4.379.305	2.959.377
Opskrivninger 1. januar 2017	8.894.089	5.816.258
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	2.684.234	2.356.995
Underkurs ved køb af associerede virksomheder	0	44.122
Ændring af regnskabspraksis i associerede virksomheder	0	474.214
Kontant kapitalforhøjelse i associerede virksomheder	0	202.500
Årets opskrivning	6.825.000	0
Opskrivninger 31. december 2017	18.403.323	8.894.089
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	22.782.628	11.853.466

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabs- mæssig værdi hos Ejendoms- selskabet Midtjylland ApS
Vestjysk Erhvervsejendomme ApS, Herning	50 %	9.824.871	989.578	4.912.436
Vest Ejendomme A/S, Herning	33 %	4.117.810	646.002	1.372.603
Lind-Ikast Ejendomsinvest ApS, Herning	40 %	2.530.349	13.954	1.012.140
Skjern Erhvervsejendomme ApS, Herning	50 %	3.015.609	349.927	1.507.805
Bollerup Ejendomme ApS, Herning	25 %	506.233	60.720	126.556
Lindegård A/S, Herning	40 %	12.729.848	1.296.443	5.179.300
Investeringselskabet af 24. juni 2008 ApS, Herning	24,5 %	3.437.735	471.446	842.245
Andersen Furniture A/S, Favrskov	15 %	5.315.485	134.897	797.322
SH Property Invest A/S, Herning	33 %	12.729.848	978.947	4.243.283
Hasselager A/S, Herning	35 %	4.946.829	1.407.523	1.731.390
Hasselager II A/S, Herning	35 %	1.370.651	620.651	479.728
Ejendomsselskabet HN Andersens Vej ApS, Herning	35 %	68.947	-131.053	24.131
Olsen & Partnere ApS, Herning	35 %	1.081.968	581.968	378.689
Tjørringparken 2 ApS, Herning	35 %	500.000	0	175.000
		62.176.183	7.421.003	22.782.628

Noter

8. Egenkapital

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Reserve for</u> <u>nettoopskriv-</u> <u>ning efter den</u> <u>indre værdis</u> <u>metode</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2017	125.000	11.014.077	19.227.827	30.366.904
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>10.134.452</u>	<u>468.382</u>	<u>10.602.834</u>
Egenkapital 31. december 2017	<u>125.000</u>	<u>21.148.529</u>	<u>19.696.209</u>	<u>40.969.738</u>

Anpartskapitalen består af 125 anparter á 1.000 kr. og multipla heraf.

9. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag</u> <u>første år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt</u> <u>31/12 2017</u>	<u>Gæld i alt</u> <u>31/12 2016</u>
Gæld til realkreditinstitutter	1.826.984	32.999.561	43.457.132	42.581.507
Gæld til pengeinstitutter	<u>0</u>	<u>14.304.339</u>	<u>14.304.339</u>	<u>16.260.477</u>
	<u>1.826.984</u>	<u>47.303.900</u>	<u>57.761.471</u>	<u>58.841.984</u>

Noter

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 43.457 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 79.907 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 20.543 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Til sikkerhed for kreditinstitutters mellemværender er følgende stillet til sikkerhed:

Anparter 63 t.kr. i Vestjysk Erhvervsejendomme ApS

Aktier 250 t.kr. i Vest Ejendomme A/S

Anparter 63 t.kr. i Ejendomsselskabet HN Andersens Vej ApS

Anparter 200 t.kr. i Skjern Erhvervsejendomme ApS

Aktier 200 t.kr. i Lindegård A/S

Gældsbrief mellem Ejendomsselskabet Midtjylland ApS og Lindegård A/S på 3.000 t.kr.

Der er afgivet selvskyldnerkaution for alt mellemværende til vestjyskBANK for Vestjysk Erhvervsejendomme ApS på 2.500 t.kr. På balancedagen andrager gælden 363 t.kr.

Der er afgivet selvskyldnerkaution for alt mellemværende til vestjyskBANK for Vestjysk Boligudlejning ApS. På balancedagen andrager gælden 1.136 t.kr.

11. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskat mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.