

Ejendomsselskabet Midtjylland ApS

Sandagervej 10, 7400 Herning

Årsrapport for

2015

CVR-nr. 26 75 04 31

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2016..

Jan Sandahl Jørgensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 30. maj 2016

Direktion

Jan Sandahl Jørgensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Midtjylland ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Midtjylland ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Skjern, den 30. maj 2016

Martinsen Ringkøbing-Skjern

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 56 05 09

Jacob Hall
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Midtjylland ApS Sandagervej 10 7400 Herning
	CVR-nr.: 26 75 04 31
	Stiftet: 8. august 2002
	Hjemsted: Herning
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 13. 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
Dattervirksomheder	Vestjysk Boligudlejning ApS, Herning ESM Erhverv 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

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Usikkerhed ved indregning eller måling

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenterne ændrer sig, og en investors rentekrav dermed ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt forandres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, udlejningsprocent m.v. er der anvendt et afkastkrav svarende til ledelsens forventninger. Det er ledelsens opfattelse, at målingen af selskabets ejendomme er retvisende.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 7.442.962 kr. mod 7.113.012 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 4.117.433 kr. mod 3.568.191 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Ovenstående resultat er positivt påvirket med 982.083 kr. af, at selskabet optager realkreditlån til kursværdi. Baggrunden for denne regulering er, at selskabet i stor grad har valgt at afdække realkredit-lånene med fastforrentede lån, som grundet den nuværende markedssituation har gjort, at kursen har udviklet sig positivt i år. Gæld til realkreditinstitutter er 31. december forhøjet med 1.711.208 kr. grundet opskrivningen til kursværdien.

Selskabets strategi er at fastholde disse lån indtil udløb og forventer derfor ikke, at de samlede kurstab vil have indvirkning på afkastet af selskabets investeringsejendomme.

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 håndværkertimer.

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

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Anvendt regnskabspraksis

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 og hermed forbundne gældsforpligtelser 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 poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

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).

Anvendt regnskabspraksis

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 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.

For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

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 hensættes til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i de erhvervede virksomheder i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger, jævnfør beskrivelse af goodwill nedenfor.

Anvendt regnskabspraksis

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem anskaffelsesværdi og dagsværdi af overtagne aktiver og forpligtelser inklusive hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder. Forskelsbeløbet 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 nettorealisationsevnen 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 nettorealisationsevnen med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børs-kurs) på balancedagen.

Egenkapital - 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 generalforsamlingen.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivitet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

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 dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme".

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	7.442.962	7.113.012
Værdiregulering af investeringsejendomme	-748.362	0
1 Personaleomkostninger	-3.131.379	-3.012.893
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-2.322	0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	982.083	375.979
Driftsresultat	4.542.982	4.476.098
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	469.962	794.624
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	1.965.978	1.298.902
Andre finansielle indtægter	140.579	199.523
2 Øvrige finansielle omkostninger	-2.502.119	-2.769.137
Resultat før skat	4.617.382	4.000.010
3 Skat af årets resultat	-499.949	-431.819
Årets resultat	4.117.433	3.568.191
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.435.940	1.389.717
Overføres til overført resultat	1.681.493	2.178.474
Disponeret i alt	4.117.433	3.568.191

Balance 31. december

Aktiver		2015	2014
<u>Note</u>		<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver			
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	25.537	0
5	Investeringsejendomme	78.981.426	79.536.170
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>79.006.963</u>	<u>79.536.170</u>
6	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	765.964	383.449
7	Kapitalandele i associerede virksomheder	8.443.135	5.777.157
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	4.220.526	4.402.059
	Andre tilgodehavender	375.000	375.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>13.804.625</u>	<u>10.937.665</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>92.811.588</u>	<u>90.473.835</u>
Omsætningsaktiver			
	Fremstillede varer og handelsvarer	22.480	13.230
	Varebeholdninger i alt	<u>22.480</u>	<u>13.230</u>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	179.145	163.398
	Andre tilgodehavender	0	9.750
	Periodeafgrænsningsposter	94.725	89.098
	Tilgodehavender i alt	<u>273.870</u>	<u>262.246</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	0	57.000
	Værdipapirer i alt	<u>0</u>	<u>57.000</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>296.350</u>	<u>332.476</u>
	Aktiver i alt	<u>93.107.938</u>	<u>90.806.311</u>

Balance 31. december

Passiver		2015	2014
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
8	Virksomhedskapital	125.000	125.000
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	6.212.994	3.777.054
8	Overført resultat	16.491.375	14.809.881
	Egenkapital i alt	<u>22.829.369</u>	<u>18.711.935</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	3.535.112	3.343.366
	Andre hensatte forpligtelser	56.728	144.175
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>3.591.840</u>	<u>3.487.541</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	44.962.315	46.768.888
	Gæld til pengeinstitutter	16.699.106	17.620.741
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.467.514	1.534.084
	Gæld til associerede virksomheder	630.000	630.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>63.758.935</u>	<u>66.553.713</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	823.382	179.164
	Gæld til pengeinstitutter	662.291	468.397
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	188.176	231.714
	Selskabsskat	432.242	124.039
	Anden gæld	821.703	1.049.808
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.927.794</u>	<u>2.053.122</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>66.686.729</u>	<u>68.606.835</u>
	Passiver i alt	<u>93.107.938</u>	<u>90.806.311</u>

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**11 Nærtstående parter**

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	2.803.168	2.649.995
Andre omkostninger til social sikring	63.588	62.386
Personaleomkostninger i øvrigt	264.623	300.512
	<u>3.131.379</u>	<u>3.012.893</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	31.500	31.500
Andre finansielle omkostninger	2.470.619	2.737.637
	<u>2.502.119</u>	<u>2.769.137</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	308.203	160.439
Årets regulering af udskudt skat	191.746	271.380
	<u>499.949</u>	<u>431.819</u>
4. Materielle anlægsaktiver		<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2015		203.200
Tilgang		27.859
Kostpris 31. december 2015		<u>231.059</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015		203.200
Årets afskrivninger		2.322
Af- og nedskrivninger 31. december 2015		<u>205.522</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		<u>25.537</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2015	66.894.035	65.645.984
Tilgang i årets løb	<u>193.618</u>	<u>1.248.051</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>67.087.653</u>	<u>66.894.035</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	12.642.135	12.642.135
Årets regulering til dagsværdi	<u>-748.362</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2015	<u>11.893.773</u>	<u>12.642.135</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>78.981.426</u>	<u>79.536.170</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.

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2015	312.500	512.500
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-200.000</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>312.500</u>	<u>312.500</u>
Opskrivninger 1. januar 2015	-73.226	43.091
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	469.962	161.332
Årets tilbageførsler på afgang	<u>0</u>	<u>-277.649</u>
Opskrivninger 31. december 2015	<u>396.736</u>	<u>-73.226</u>
Overført til hensatte forpligtelser	<u>56.728</u>	<u>144.175</u>
Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser	<u>56.728</u>	<u>144.175</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>765.964</u>	<u>383.449</u>

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabs- mæssig værdi hos Ejendoms- selskabet Midtjyll- and ApS
Vestjysk Boligudlejning ApS, Herning	100 %	460.409	260.772	460.409
ESM Erhverv ApS, Herning	100 %	-56.728	87.449	0
BAM-Invest ApS, Herning	50 %	<u>611.110</u>	<u>243.486</u>	<u>305.555</u>
		<u>1.014.791</u>	<u>591.707</u>	<u>765.964</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
7. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2015	1.926.877	1.909.009
Tilgang i årets løb	700.000	225.000
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-207.132</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>2.626.877</u>	<u>1.926.877</u>
Opskrivninger 1. januar 2015	3.850.280	2.344.246
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	1.965.978	1.298.902
Årets tilbageførsler på afgang	<u>0</u>	<u>207.132</u>
Opskrivninger 31. december 2015	<u>5.816.258</u>	<u>3.850.280</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>8.443.135</u>	<u>5.777.157</u>

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabs- mæssig værdi hos Ejendomssel- skabet Midtjyll- and ApS
Vestjysk Erhvervsejendomme ApS, Herning	50 %	6.221.750	1.092.692	3.110.875
Vest Ejendomme A/S, Herning	33 %	2.080.984	948.602	693.661
Lind-Ikast Ejendomsinvest ApS, Herning	25 %	294.152	-140.291	73.538
Skjern Erhvervsejendomme ApS, Herning	50 %	1.894.195	246.792	947.098
Bollerup Ejendomme ApS, Herning	25 %	459.865	33.937	114.966
Lindegård A/S, Herning	40 %	2.798.644	1.007.994	1.119.458
Investeringselskabet af 24. juni 2008 ApS, Herning	25 %	2.575.076	495.411	643.769
Andersen Furniture A/S, Favrskov	15 %	3.340.370	1.153.582	501.050
SH Property Invest A/S, Herning	33 %	1.616.162	741.955	538.720
Hasselager A/S,	%	<u>700.000</u>	<u>0</u>	<u>700.000</u>
		<u>21.981.198</u>	<u>5.580.674</u>	<u>8.443.135</u>

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 2015	125.000	3.777.054	14.809.882	18.711.936
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>2.435.940</u>	<u>1.681.493</u>	<u>4.117.433</u>
Egenkapital 31. december 2015	<u>125.000</u>	<u>6.212.994</u>	<u>16.491.375</u>	<u>22.829.369</u>

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

Der har ikke været bevægelser på virksomhedskapitalen de seneste 5 år.

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 2015</u>	<u>Gæld i alt</u> <u>31/12 2014</u>
Gæld til realkreditinstitutter	823.382	36.217.951	44.962.315	46.768.888
Kreditinstitutter i øvrigt	0	0	823.382	179.164
Gæld til pengeinstitutter	<u>0</u>	<u>16.699.107</u>	<u>16.699.107</u>	<u>17.620.742</u>
	<u>823.382</u>	<u>52.917.058</u>	<u>62.484.804</u>	<u>64.568.794</u>

Noter

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 44.962 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 78.981 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 15.498 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Til sikkerhed for kreditinstitutters mellemværende 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 HN Andersen ApS

Anparter 200 t.kr. Skjern Erhvervsejendomme ApS

Aktier 200 t.kr. Lindegård A/S

Gældsbrief mellem Ejendomsselskabet Midtjylland ApS og Lindegård A/S på DKK 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 8.139 t.kr.

Der er afgivet selvskyldnerkaution for alt mellemværende til vestjyskBANK for Lind-Ikast Ejendomsinvest ApS på 150 t.kr. På balancedagen andrager gælden DKK 478 t.kr.

Der er afgivet selvskyldnerkaution for alt mellemværende til vestjyskBANK for Vestjysk Boligudlejning ApS. På balancedagen andrager gælden 1.241 t.kr.

Der er afgivet selvskyldnerkaution for alt mellemværende til Basisbank for ESM Erhverv ApS. På balancedagen andrager indeståendet 26 t.kr.

Stillede garantier er oplyst til 3.221 t.kr.

11. Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

JSJ Holding Herning ApS, Knudmoseparken 118, 7400 Herning

P. Frandsen Holding ApS, Ingridsvvej 128, 7400 Herning