

Ejendomsselskabet Midtjylland ApS

Sandagervej 10, 7400 Herning

Årsrapport for

2016

CVR-nr. 26 75 04 31

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. april 2017.

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 2016	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Noter	16

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 21. april 2017

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 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 21. april 2017

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 14. 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 Hasselager A/S, Herning Hasselager II A/S, Herning Ejendomsselskabet HN Andersens Vej 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 7.094.326 kr. mod 7.442.961 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 5.607.814 kr. mod 3.351.408 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

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.

Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov

Virksomheden har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

1. Gæld til finansiering af investeringsejendomme måles fremover til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi.

Den akkumulerede virkning af ovenstående ændringer udgør en forøgelse af egenkapitalen pr. 31. december 2015 med 1.335 t.kr., samt en forringelse af resultat på 766 t.kr, inkl. skat af praksisændringen.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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 koncern-goodwill.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

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. 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".

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 nettorealisationseværdien 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 nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Anvendt regnskabspraksis

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 den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

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.

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>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttofortjeneste	7.094.326	7.442.961
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-748.362
1 Personaleomkostninger	-3.083.621	-3.131.379
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-9.286	-2.322
Driftsresultat	4.001.419	3.560.898
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.602.487	469.962
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	2.603.617	1.965.978
Andre finansielle indtægter	130.961	140.579
2 Øvrige finansielle omkostninger	-2.335.808	-2.502.118
Resultat før skat	6.002.676	3.635.299
3 Skat af årets resultat	-394.862	-283.891
Årets resultat	5.607.814	3.351.408
 Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	4.801.083	2.435.940
Overføres til overført resultat	806.731	915.468
Disponeret i alt	5.607.814	3.351.408

Balance 31. december

Aktiver	2016	2015
<u>Note</u>		
Anlægsaktiver		
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	16.252	25.537
5 Investeringsejendomme	78.469.966	78.981.426
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>78.486.218</u>	<u>79.006.963</u>
6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.783.994	765.964
7 Kapitalandele i associerede virksomheder	11.853.466	8.443.135
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	4.304.664	4.220.526
Andre tilgodehavender	0	375.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>18.942.124</u>	<u>13.804.625</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>97.428.342</u>	<u>92.811.588</u>
Omsætningsaktiver		
Fremstillede varer og handelsvarer	42.855	22.480
Varebeholdninger i alt	<u>42.855</u>	<u>22.480</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	153.245	179.145
Periodeafgrænsningsposter	95.723	94.725
Tilgodehavender i alt	<u>248.968</u>	<u>273.870</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>291.823</u>	<u>296.350</u>
Aktiver i alt	<u>97.720.165</u>	<u>93.107.938</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital			
8	Virksomhedskapital	125.000	125.000
8	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	11.014.077	6.212.994
8	Overført resultat	19.227.827	17.826.117
	Egenkapital i alt	<u>30.366.904</u>	<u>24.164.111</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	4.061.734	3.911.578
	Andre hensatte forpligtelser	56.728	56.728
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>4.118.462</u>	<u>3.968.306</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	41.293.660	43.251.107
	Gæld til pengeinstitutter	16.260.477	16.699.106
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.633.402	1.467.514
	Gæld til associerede virksomheder	420.000	630.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>59.607.539</u>	<u>62.047.727</u>
9	Gældsforpligtelser	1.287.847	823.382
	Gæld til pengeinstitutter	638.614	662.291
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	381.057	188.176
	Selskabsskat	470.642	432.242
	Anden gæld	849.100	821.703
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.627.260</u>	<u>2.927.794</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>63.234.799</u>	<u>64.975.521</u>
	Passiver i alt	<u>97.720.165</u>	<u>93.107.938</u>

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	2.693.453	2.803.168
Andre omkostninger til social sikring	58.314	63.588
Personaleomkostninger i øvrigt	<u>331.854</u>	<u>264.623</u>
	<u>3.083.621</u>	<u>3.131.379</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>8</u>	<u>8</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	26.250	31.500
Andre finansielle omkostninger	<u>2.309.558</u>	<u>2.470.618</u>
	<u>2.335.808</u>	<u>2.502.118</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	244.706	308.203
Årets regulering af udskudt skat	<u>150.156</u>	<u>-24.312</u>
	<u>394.862</u>	<u>283.891</u>
4. Materielle anlægsaktiver		<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2016		<u>231.060</u>
Kostpris 31. december 2016		<u>231.060</u>
Afskrivninger 1. januar 2016		205.522
Årets afskrivninger		<u>9.286</u>
Afskrivninger 31. december 2016		<u>214.808</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016		<u>16.252</u>

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2016	67.087.653	66.894.035
Tilgang i årets løb	328.540	193.618
Afgang i årets løb	<u>-840.000</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>66.576.193</u>	<u>67.087.653</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2016	11.893.773	12.642.135
Årets regulering til dagsværdi	<u>0</u>	<u>-748.362</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2016	<u>11.893.773</u>	<u>11.893.773</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>78.469.966</u>	<u>78.981.426</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	9
Laveste afkastprocent	4

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2016	312.500	312.500
Tilgang i årets løb	294.778	0
Kostpris 31. december 2016	<u>607.278</u>	<u>312.500</u>
Opskrivninger 1. januar 2016	396.736	-73.226
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	1.591.709	469.962
Underkurs ved køb af datterselskaber	10.778	0
Ændring af regnskabspraksis i datterselskaber	120.765	0
Opskrivninger 31. december 2016	<u>2.119.988</u>	<u>396.736</u>
Overført til hensatte forpligtelser	56.728	56.728
Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser	<u>56.728</u>	<u>56.728</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>2.783.994</u>	<u>765.964</u>

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabs- mæssig værdi hos Ejendomssel- skabet Midtjyll- and ApS
Vestjysk Boligudlejning ApS, Herning	100 %	2.216.402	1.635.227	2.216.402
ESM Erhverv ApS, Herning	100 %	-56.728	0	0
BAM-Invest ApS, Herning	100 %	567.592	-43.518	567.592
		<u>2.727.266</u>	<u>1.591.709</u>	<u>2.783.994</u>

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
7. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2016	2.626.877	1.926.877
Tilgang i årets løb	<u>332.500</u>	<u>700.000</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>2.959.377</u>	<u>2.626.877</u>
Opskrivninger 1. januar 2016	5.816.258	3.850.280
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	2.356.995	1.965.978
Underkurs ved køb af associerede virksomheder	44.122	0
Ændring af regnskabspraksis i associerede virksomheder	474.214	0
Kontant kapitalforhøjelse i associerede virksomheder	<u>202.500</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2016	<u>8.894.089</u>	<u>5.816.258</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>11.853.466</u>	<u>8.443.135</u>

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabs- mæssig værdi hos Ejendoms- selskabet Midtjyll- and ApS
Vestjysk Erhvervsejendomme ApS, Herning	50 %	7.665.293	1.443.542	3.832.647
Vest Ejendomme A/S, Herning	33 %	3.471.808	635.677	1.157.269
Lind-Ikast Ejendomsinvest ApS, Herning	40 %	16.394	-232.135	6.558
Skjern Erhvervsejendomme ApS, Herning	50 %	2.665.682	289.993	1.332.841
Bollerup Ejendomme ApS, Herning	25 %	445.503	-14.362	111.376
Lindegård A/S, Herning	40 %	3.851.808	1.053.164	1.540.723
Investeringselskabet af 24. juni 2008 ApS, Herning	24,5 %	2.966.289	391.213	726.741
Andersen Furniture A/S, Favrskov	15 %	5.180.588	490.217	777.088
SH Property Invest A/S, Herning	33 %	2.390.901	774.739	796.966
Hasselager A/S, Herning	35 %	3.539.306	1.539.306	1.238.757
Hasselager II A/S, Herning	35 %	750.000	0	262.500
Ejendomselskabet HN Andersens Vej ApS, Herning	35 %	<u>200.000</u>	<u>0</u>	<u>70.000</u>
		<u>33.143.572</u>	<u>6.371.354</u>	<u>11.853.466</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 2016	125.000	6.212.994	16.491.375	22.829.369
Korrektion som følge af ændret praksis	0	0	1.334.742	1.334.742
Korrektion som følge af ændret praksis	0	0	594.979	594.979
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>4.801.083</u>	<u>806.731</u>	<u>5.607.814</u>
Egenkapital 31. december 2016	<u>125.000</u>	<u>11.014.077</u>	<u>19.227.827</u>	<u>30.366.904</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 2016</u>	<u>Gæld i alt</u> <u>31/12 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	1.287.847	32.979.996	42.581.507	43.251.107
Kreditinstitutter i øvrigt	0	0	0	823.382
Gæld til pengeinstitutter	<u>0</u>	<u>16.260.477</u>	<u>16.260.477</u>	<u>16.699.107</u>
	<u>1.287.847</u>	<u>49.240.473</u>	<u>58.841.984</u>	<u>60.773.596</u>

Noter

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 42.581 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 78.470 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 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. Skjern Erhvervsejendomme ApS

Aktier 200 t.kr. 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 8.139 t.kr.

Der er afgivet selvskyldnerkaution for alt mellemværende til vestjyskBANK for Lind-Ikast Ejendomsinvest ApS på 150 t.kr. På balancedagen er der et indestående på 374 t.kr.

Der er afgivet selvskyldnerkaution for alt mellemværende til vestjyskBANK for Vestjysk Boligudlejning ApS. På balancedagen andrager gælden 1.029 t.kr.

Stillede garantier er oplyst til 3.221 t.kr.