

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

Årsrapport for
2018

CVR-nr. 26 75 04 31

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. juni 2019.

Jan Sandahl Jørgensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	15
Balance	16
Egenkapitalopgørelse	18
Noter	19

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for Ejendomsselskabet Midtjylland ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 7. juni 2019

Direktion

Jan Sandahl Jørgensen

Bestyrelse

Jørgen Yde Hansen
formand

Poul Frandsen

Eigil Pedersen

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 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 7. juni 2019

Martinsen Ringkøbing-Skjern

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 56 05 09

Jacob Hall
statsautoriseret revisor
mne34159

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
16. regnskabsår

Bestyrelse

Jørgen Yde Hansen, formand
Poul Frandsen
Eigil Pedersen
Jan Sandahl Jørgensen

Direktion

Jan Sandahl Jørgensen

Revision

Martinsen Ringkøbing-Skjern
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Østergade 130
6900 Skjern

Bankforbindelser

vestjyskBANK, dalgasgade 29 B, 7400 Herning
Skjern Bank, Banktorvet 3, 6900 Skjern

Dattervirksomhed

Vestjysk Boligudlejning ApS, Herning

Selskabsoplysninger

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
	Midtjysk Boligudlejning ApS, Herning
	Jagtvej ApS, Herning

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Usikkerhed ved indregning eller måling

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

Under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, udlejningsprocent mv. 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 7.500.271 kr. mod 7.208.201 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 5.891.049 kr. mod 10.602.834 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 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.

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 koncern-goodwill.

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

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Anvendt regnskabspraksis

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

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. 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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).

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 administrationsselskab 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bruttofortjeneste	7.500.271	7.208.201
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-1.050.276
1 Personaleomkostninger	-4.174.809	-3.704.406
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-58.567	-13.587
Driftsresultat	3.266.895	2.439.932
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.445.079	769.592
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	2.888.824	9.509.234
Andre finansielle indtægter	22.766	92.408
2 Øvrige finansielle omkostninger	-1.355.228	-2.168.063
Resultat før skat	6.268.336	10.643.103
3 Skat af årets resultat	-377.287	-40.269
Årets resultat	5.891.049	10.602.834
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	4.169.596	10.134.452
Udbytte for regnskabsåret	500.000	0
Overføres til overført resultat	1.221.453	468.382
Disponeret i alt	5.891.049	10.602.834

Balance 31. december

Aktiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
Anlægsaktiver			
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	202.108	260.676
5	Investeringsejendomme	<u>75.268.752</u>	<u>78.856.823</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>75.470.860</u>	<u>79.117.499</u>
6	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4.105.978	3.272.484
7	Kapitalandele i associerede virksomheder	26.363.064	22.782.628
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	311.410	3.046.810
	Andre tilgodehavender	<u>55.250</u>	<u>63.375</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>30.835.702</u>	<u>29.165.297</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>106.306.562</u>	<u>108.282.796</u>
Omsætningsaktiver			
	Fremstillede varer og handelsvarer	<u>43.247</u>	<u>13.230</u>
	Varebeholdninger i alt	<u>43.247</u>	<u>13.230</u>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	277.030	190.936
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	225.192	162.580
	Periodeafgrænsningsposter	<u>101.183</u>	<u>95.755</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>603.405</u>	<u>449.271</u>
	Likvide beholdninger	<u>4.832.751</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>5.479.403</u>	<u>462.501</u>
	Aktiver i alt	<u>111.785.965</u>	<u>108.745.297</u>

Balance 31. december

Passiver		2018	2017
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
8	Virksomhedskapital	125.000	125.000
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	25.318.125	21.148.529
	Overført resultat	20.917.662	19.696.209
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	500.000	0
	Egenkapital i alt	<u>46.860.787</u>	<u>40.969.738</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	4.047.694	3.975.393
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>4.047.694</u>	<u>3.975.393</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	39.812.572	41.630.148
	Gæld til pengeinstitutter	7.490.358	14.304.338
	Deposita	1.513.650	1.581.398
	Gæld til associerede virksomheder	0	210.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>48.816.580</u>	<u>57.725.884</u>
9	Gældsforpligtelser	1.935.429	1.826.984
	Gæld til pengeinstitutter	1.113.213	2.328.290
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	271.889	545.374
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.500.000	0
	Selskabsskat	428.178	243.190
	Anden gæld	787.195	1.130.444
	Periodeafgrænsningsposter	5.025.000	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>12.060.904</u>	<u>6.074.282</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>60.877.484</u>	<u>63.800.166</u>
	Passiver i alt	<u>111.785.965</u>	<u>108.745.297</u>

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**11 Eventualposter**

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis- metode	Overført resul- tat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	125.000	21.148.529	19.696.209	0	40.969.738
Årets overførte overskud eller underskud	0	4.169.596	1.221.453	500.000	5.891.049
	125.000	25.318.125	20.917.662	500.000	46.860.787

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	3.675.764	3.279.198
Andre omkostninger til social sikring	68.782	64.017
Personaleomkostninger i øvrigt	430.263	361.191
	<u>4.174.809</u>	<u>3.704.406</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>9</u>	<u>9</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	90.843	15.750
Andre finansielle omkostninger	1.264.385	2.152.313
	<u>1.355.228</u>	<u>2.168.063</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	304.986	126.610
Årets regulering af udskudt skat	72.301	-86.341
	<u>377.287</u>	<u>40.269</u>
4. Materielle anlægsaktiver		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
		<u></u>
Kostpris 1. januar 2018		489.071
Afgang		-203.200
		<u>285.871</u>
Kostpris 31. december 2018		285.871
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018		228.395
Årets afskrivninger		58.568
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver		-203.200
		<u>83.763</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2018		83.763
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018		<u>202.108</u>

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2018	68.013.326	66.576.193
Tilgang i årets løb	277.263	1.437.133
Afgang i årets løb	<u>-3.413.904</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2018	<u>64.876.685</u>	<u>68.013.326</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2018	10.843.497	11.893.773
Årets regulering til dagsværdi	0	-1.050.276
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>-451.430</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2018	<u>10.392.067</u>	<u>10.843.497</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>75.268.752</u>	<u>78.856.823</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.

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 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2018	527.278	607.278
Afgang i årets løb	-447.278	-80.000
Kostpris 31. december 2018	<u>80.000</u>	<u>527.278</u>
Opskrivninger 1. januar 2018	2.745.206	2.119.988
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	1.401.086	488.490
Årets tilbageførsler på afgang	-120.314	136.728
Opskrivninger 31. december 2018	<u>4.025.978</u>	<u>2.745.206</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>4.105.978</u>	<u>3.272.484</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 %	4.105.978	1.401.086	4.105.978

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
7. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2018	4.379.305	2.959.377
Tilgang i årets løb	707.992	1.419.928
Afgang i årets løb	-16.380	0
Kostpris 31. december 2018	<u>5.070.917</u>	<u>4.379.305</u>
Opskrivninger 1. januar 2018	18.403.323	8.894.089
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	2.872.444	2.684.234
Årets tilbageførsler på afgang	16.380	0
Årets opskrivning	0	6.825.000
Opskrivninger 31. december 2018	<u>21.292.147</u>	<u>18.403.323</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>26.363.064</u>	<u>22.782.628</u>

Noter**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 %	11.443.085	1.618.214	5.721.543
Vest Ejendomme A/S, Herning	33 %	4.862.185	744.375	1.620.728
Lind-Ikast Ejendomsinvest ApS, Herning	40 %	2.365.499	-164.849	946.200
Skjern Erhvervsejendomme ApS, Herning	50 %	3.503.094	487.485	1.751.547
Bollerup Ejendomme ApS, Herning	25 %	400.742	-105.481	100.186
Lindegård A/S, Herning	40 %	14.168.880	1.220.629	5.667.552
Investeringselskabet af 24. juni 2008 ApS, Herning	24,5 %	4.069.416	631.682	997.007
Andersen Furniture A/S, Favrskov	26,25 %	3.617.786	-1.697.699	949.668
SH Property Invest A/S, Herning	33 %	13.651.966	922.118	4.550.655
Hasselager A/S, Herning	35 %	6.234.597	1.287.769	2.182.109
Hasselager II A/S, Herning	35 %	1.933.733	563.082	676.807
Ejendomsselskabet HN Andersens Vej ApS, Herning	35 %	-38.072	-107.019	-13.325
Olsen & Partnere ApS, Herning	35 %	2.148.482	1.066.514	751.969
Tjørringparken 2 ApS, Herning	35 %	926.491	426.491	324.272
Midtjysk Boligudlejning ApS, Herning	35 %	274.704	74.704	96.146
Jagtvej ApS, Herning	40 %	100.000	0	40.000
		69.662.588	6.968.015	26.363.064

31/12 2018

31/12 2017

8. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2018

125.000

125.000

125.000**125.000**

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

Noter

9. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2018</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2017</u>
Gæld til realkreditinstitutter	1.935.429	32.999.561	41.748.001	43.457.132
Gæld til pengeinstitutter	0	7.490.358	7.490.358	14.304.339
	<u>1.935.429</u>	<u>40.489.919</u>	<u>49.238.359</u>	<u>57.761.471</u>

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 41.748 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 75.269 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 27.835 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

Gældsbrev 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 465 t.kr.

Der er afgivet selvskyldnerkaution for alt mellemværende til vestjyskBANK for Vestjysk Boligudlejning ApS. På balancedagen andrager gælden 281 t.kr.

Der er afgivet selvskyldnerkaution for alt mellemværende til Skjern Bank for Lind-Ikast Ejendomsinvest ApS på 4.000 t.kr. På balancedagen andrager gælden 16.356 t.kr.

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret for de tilknyttede og associerede virksomheders gæld til realkreditinstitutter. Kautionen er begrænset til 79.239 t.kr.

Noter

11. Eventualposter **Sambeskatning**

Selskabet er administrationselskab 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 kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.