

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

Årsrapport for

2019

CVR-nr. 26 75 04 31

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. maj 2020.

Jan Sandahl Jørgensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	14
Balance	15
Egenkapitalopgørelse	17
Noter	18

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 19. maj 2020

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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

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

Skjern, den 19. maj 2020

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

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 17. regnskabsår
Bestyrelse	Jørgen Yde Hansen, formand Poul Frandsen Eigil Pedersen Jan Sandahl Jørgensen
Direktion	Jan Sandahl Jørgensen
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Østergade 130 6900 Skjern
Bankforbindelse	vestjyskBANK, Dalgasgade 29 B, 7400 Herning
Dattervirksomhed	Vestjysk Boligudlejning ApS, Herning Sunds Alfa 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
	Torvet 6 Herning A/S, 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 afkast-krav svarende til ledelsens forventninger. Det er ledelsens opfattelse, at målingen af selskabets ejendomme er retvisende.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 7.868.574 kr. mod 7.073.808 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 7.003.011 kr. mod 5.891.049 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.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Klassifikationen af regnskabsposten "personaleomkostninger" er ændret, således at visse omkostningsarter, der hidtil er blevet indregnet under personaleomkostninger fremover indregnes under regnskabsposten "andre eksterne omkostninger".

Den foretagne klassifikationsændring har ingen beløbsmæssig effekt på årets resultat eller balancen for hverken indeværende eller forrige regnskabsår. Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede klassifikation.

Bortset fra ovenstående er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 mellemværende med lejere.

Andre driftsindtægter indeholder salg af håndværker- og malertimer.

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.

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 goodwill og tillæg af negativ 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 goodwill og tillæg af negativ goodwill.

Anvendt regnskabspraksis

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 administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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

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

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

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

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

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter selskabets 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.

Anvendt regnskabspraksis

Tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med selskabets 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.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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>2019</u>	<u>2018</u>
Bruttofortjeneste	7.868.574	7.073.808
1 Personaleomkostninger	-4.280.419	-3.748.346
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-51.602	-58.567
Driftsresultat	3.536.553	3.266.895
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	692.436	1.445.079
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	4.210.663	2.888.824
Andre finansielle indtægter	14.897	22.766
2 Øvrige finansielle omkostninger	-1.062.139	-1.355.228
Resultat før skat	7.392.410	6.268.336
3 Skat af årets resultat	-389.399	-377.287
Årets resultat	7.003.011	5.891.049
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	4.653.099	4.169.596
Udbytte for regnskabsåret	1.500.000	500.000
Overføres til overført resultat	849.912	1.221.453
Disponeret i alt	7.003.011	5.891.049

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anlægsaktiver		
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	150.506	202.108
5 Investeringsejendomme	65.957.224	75.268.752
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>66.107.730</u>	<u>75.470.860</u>
6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4.826.414	4.105.978
7 Kapitalandele i associerede virksomheder	30.698.727	26.363.064
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	709.169	311.410
Andre tilgodehavender	55.250	55.250
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>36.289.560</u>	<u>30.835.702</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>102.397.290</u>	<u>106.306.562</u>
Omsætningsaktiver		
Fremstillede varer og handelsvarer	41.649	43.247
Varebeholdninger i alt	<u>41.649</u>	<u>43.247</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	374.616	277.030
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	194.516	225.192
Periodeafgrænsningsposter	92.442	101.183
Tilgodehavender i alt	<u>661.574</u>	<u>603.405</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>4.832.751</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>703.223</u>	<u>5.479.403</u>
Aktiver i alt	<u>103.100.513</u>	<u>111.785.965</u>

Balance 31. december

Passiver		2019	2018
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
8	Virksomhedskapital	125.000	125.000
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	29.971.224	25.318.125
	Overført resultat	21.767.574	20.917.662
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.500.000	500.000
	Egenkapital i alt	<u>53.363.798</u>	<u>46.860.787</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	3.931.872	4.047.694
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>3.931.872</u>	<u>4.047.694</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	32.377.475	39.812.572
	Gæld til pengeinstitutter	4.769.323	7.490.358
	Deposita	1.345.394	1.513.650
	Anden gæld	146.314	0
9	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>38.638.506</u>	<u>48.816.580</u>
9	Kortfristet del af langfristet gæld	1.633.321	1.935.429
	Gæld til pengeinstitutter	1.615.097	1.113.213
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	188.461	271.889
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.500.000	2.500.000
	Selskabsskat	549.732	428.178
	Anden gæld	679.726	787.195
	Periodeafgrænsningsposter	0	5.025.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>7.166.337</u>	<u>12.060.904</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>45.804.843</u>	<u>60.877.484</u>
	Passiver i alt	<u>103.100.513</u>	<u>111.785.965</u>
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
11	Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Reserve for nettoopskrivning efter den indreværdis metode</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2019	125.000	25.318.125	20.917.662	500.000	46.860.787
Udbetalt udbytte	0	0	0	-500.000	-500.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	4.653.099	849.912	1.500.000	7.003.011
	<u>125.000</u>	<u>29.971.224</u>	<u>21.767.574</u>	<u>1.500.000</u>	<u>53.363.798</u>

Noter

	2019	2018
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	4.199.250	3.675.764
Andre omkostninger til social sikring	76.894	68.782
Personaleomkostninger i øvrigt	4.275	3.800
	<u>4.280.419</u>	<u>3.748.346</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>10</u>	<u>9</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	87.500	90.843
Andre finansielle omkostninger	974.639	1.264.385
	<u>1.062.139</u>	<u>1.355.228</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	505.216	304.986
Årets regulering af udskudt skat	-115.822	72.301
Regulering af tidligere års skat	5	0
	<u>389.399</u>	<u>377.287</u>
4. Materielle anlægsaktiver		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
		<u>285.871</u>
Kostpris 1. januar 2019		<u>285.871</u>
Kostpris 31. december 2019		<u>285.871</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019		83.763
Årets afskrivninger		<u>51.602</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2019		<u>135.365</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019		<u>150.506</u>

Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2019	64.876.685	68.013.326
Tilgang i årets løb	91.934	277.263
Afgang i årets løb	<u>-9.154.315</u>	<u>-3.413.904</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>55.814.304</u>	<u>64.876.685</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2019	10.392.067	10.843.497
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>-249.147</u>	<u>-451.430</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2019	<u>10.142.920</u>	<u>10.392.067</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>65.957.224</u>	<u>75.268.752</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	9
Laveste afkastprocent	4

Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2019	80.000	527.278
Tilgang i årets løb	28.000	0
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-447.278</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>108.000</u>	<u>80.000</u>
Opskrivninger 1. januar 2019	4.025.978	2.745.206
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	692.436	1.401.086
Årets tilbageførsler på afgang	<u>0</u>	<u>-120.314</u>
Opskrivninger 31. december 2019	<u>4.718.414</u>	<u>4.025.978</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>4.826.414</u>	<u>4.105.978</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 %	4.798.414	692.436	4.798.414
Sunds Alfa ApS, Herning	70 %	<u>40.000</u>	<u>0</u>	<u>28.000</u>
		<u>4.838.414</u>	<u>692.436</u>	<u>4.826.414</u>

Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
7. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2019	5.070.917	4.379.305
Tilgang i årets løb	375.000	707.992
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-16.380</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>5.445.917</u>	<u>5.070.917</u>
Opskrivninger 1. januar 2019	21.292.147	18.403.323
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	4.210.663	2.872.444
Årets tilbageførsler på afgang	0	16.380
Udbytte	<u>-250.000</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2019	<u>25.252.810</u>	<u>21.292.147</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>30.698.727</u>	<u>26.363.064</u>

Noter

			<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
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 %	12.637.584	1.694.499	6.318.792
Vest Ejendomme A/S, Herning	33 %	6.005.433	1.143.248	2.001.811
Lind-Ikast Ejendomsinvest ApS, Herning	40 %	2.402.128	14.651	960.851
Skjern Erhvervsejendomme ApS, Herning	50 %	3.884.894	381.801	1.942.447
Bollerup Ejendomme ApS, Herning	25 %	439.289	38.547	109.822
Lindegård A/S, Herning	40 %	15.621.148	1.452.269	6.248.459
Investeringsselskabet af 24. juni 2008 ApS, Herning	24,5 %	4.861.332	791.916	1.191.026
Andersen Furniture A/S, Favrskov	26,25 %	3.840.217	222.432	1.008.057
SH Property Invest A/S, Herning	33 %	14.673.254	1.021.287	4.891.085
Hasselager A/S, Herning	35 %	7.629.416	1.394.819	2.670.296
Hasselager II A/S, Herning	35 %	2.512.947	579.214	879.531
Ejendomsselskabet HN Andersens Vej ApS, Herning	35 %	-57.883	-19.812	-20.259
Olsen & Partnere ApS, Herning	35 %	3.320.359	1.171.877	1.162.126
Tjørringparken 2 ApS, Herning	35 %	1.377.887	451.396	482.260
Midtjysk Boligudlejning ApS, Herning	35 %	1.075.479	800.775	376.418
Jagtvej ApS, Herning	40 %	252.512	152.512	101.005
Torvet 6 Herning A/S, Herning	37,5 %	1.000.000	0	375.000
		81.475.996	11.291.431	30.698.727
			<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
8. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital 1. januar 2019			<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
			125.000	125.000

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

Noter

9. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2019	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2019	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	34.010.796	1.633.321	32.377.475	24.544.534
Gæld til pengeinstitutter	4.769.323	0	4.769.323	4.769.323
Deposita	1.345.394	0	1.345.394	1.345.394
Anden gæld	146.314	0	146.314	146.314
	40.271.827	1.633.321	38.638.506	30.805.565

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 34.011 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 65.957 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 18.783 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Til sikkerhed for kreditinstitutters mellemværender er følgende stillet til sikkerhed:

Anpartar 63 t.kr. i Vestjysk Erhvervsejendomme ApS

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

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

Anpartar 200 t.kr. i Skjern Erhvervsejendomme ApS

Aktier 200 t.kr. i Lindegård A/S

Der er afgivet selvskyldnerkaution for alt mellemværende til vestjyskBANK for Vestjysk Erhvervs-ejendomme ApS på 2.500 t.kr. På balancedagen andrager gælden 0 t.kr.

Der er afgivet selvskyldnerkaution for alt mellemværende til vestjyskBANK for Ejendomsselskabet HN Andersens Vej ApS på 3.066 t.kr. På balancedagen andrager gælden 0 t.kr.

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

Der er afgivet selvskyldnerkaution for alt mellemværende til vestjyskBANK for Lind-Ikast Ejendomsinvest ApS på 150 t.kr. På balancedagen andrager gælden 0 t.kr.

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret for de tilknyttede og associerede virksomheders gæld til realkreditinstitutter. Kautionen er begrænset til 98.431 t.kr., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 140.014 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.