

**Ejendomsselskabet Midtjylland ApS**

**Torvet 6, 2., 7400 Herning**

---

**Årsrapport for**

**2023**

---

**CVR-nr. 26 75 04 31**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. maj 2024.

---

Jan Sandahl Jørgensen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	15
Balance	16
Egenkapitalopgørelse	18
Noter	19

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 28. maj 2024

### Direktion

Jan Sandahl Jørgensen

### Bestyrelse

Jørgen Yde Hansen  
formand

Poul Frandsen

Eigil Pedersen

Jan Sandahl Jørgensen

Preben Holm

Hans Peder Holm

## 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 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 28. maj 2024

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Jacob Hall  
statsautoriseret revisor  
mne34159

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Midtjylland ApS Torvet 6, 2. 7400 Herning
	CVR-nr.: 26 75 04 31
	Stiftet: 8. august 2002
	Hjemsted: Herning
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 21. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Jørgen Yde Hansen, formand Poul Frandsen Eigil Pedersen Jan Sandahl Jørgensen Preben Holm Hans Peder Holm
<b>Direktion</b>	Jan Sandahl Jørgensen
<b>Revision</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Østergade 40 6900 Skjern
<b>Bankforbindelse</b>	vestjyskBANK, Dalgasgade 29 B, 7400 Herning
<b>Dattervirksomheder</b>	Sunds Alfa ApS, Herning Lindegård A/S, Herning
<b>Kapitalinteresser</b>	Østbirk ApS, Herning Vest Ejendomme A/S, Herning Lind-Ikast Ejendomsinvest ApS, Herning Skjern Erhvervs Ejendomme ApS, Herning Bollerup Ejendomme ApS, Herning Grinden 34-46 ApS, Herning Investerings selskabet af 24. juni 2008 ApS, Herning SH Property Invest A/S, Herning Hasselager A/S, Herning Hasselager II A/S, Herning Ejendomsselskabet HN Andersens Vej ApS, Herning

## Selskabsoplysninger

---

Olsen & Partnere ApS, Herning  
Tjørringparken 2 ApS, Herning  
Midtjysk Boligudlejning ApS, Herning  
Jagtvej ApS, Herning  
Torvet 6 Herning A/S, Herning  
Nordskrænten ApS, Herning  
Frølundparken A/S, Herning  
GRANLY Sunds ApS, Herning  
Grinden 50-64 ApS, Herning  
Grinden 66-80 ApS, Herning  
Grinden 82-96 ApS, Herning  
Grinden 34-112 ApS, Herning  
Lindebakken ApS, Herning  
Søjlebøgen A/S, Herning



## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

### 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 11.362.704 kr. mod 11.374.760 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 13.807.184 kr. mod 19.419.581 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.

### Dagsværdihierarkiet

Selskabet anvender dagsværdibegrebet til indregning af investeringsejendomme. Dagsværdien defineres som den pris, der kan opnås ved at sælge et aktiv eller skal betales for at overdrage en forpligtelse i en almindelig transaktion på et marked med uafhængige parter. Dagsværdiansættelse tager udgangspunkt i et primært marked. Der er fire niveauer i dagsværdihierarkiet til opgørelse af værdien:

1. Opgørelse ud fra dagsværdi i et tilsvarende marked
2. Opgørelse efter anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer
3. Opgørelse ud fra anerkendte værdiansættelsesmetode og rimelige skøn.
4. Kostpris

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Under henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre driftsindtægter indeholder salg af håndværker- og malertimer. Posten indeholder desuden fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver samt modtagne lønrefusioner.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler samt tab på debitorer.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

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 kapitalinteressernes resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder. Modervirksomheden 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.

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 og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0 %

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

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser 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.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

### 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, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. 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 investeringsejendomme”.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser 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. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

For væsentlige aktiver og forpligtelser, der er indregnet i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser, men ikke findes i modervirksomheden, er følgende regnskabspraksis anvendt:

## Anvendt regnskabspraksis

---

### *Investeringsjendomme:*

- Investeringsjendomme måles til en skønnet dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger. Dagsværdiregulering indregnes i den tilknyttede virksomheds resultat.

### *Gældsforpligtelser:*

- Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser 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 kapitalinteresser.

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

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Egenkapital

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser 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.

### Selskabsskat og udskudt skat

Ejendomsselskabet Midtjylland ApS hæfter som administrationselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte aconto-skatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 til nettorealisationsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>11.362.704</b>	<b>11.374.760</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	89.788	70.802
2 Personaleomkostninger	-6.250.041	-7.088.374
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-75.080	-101.342
<b>Driftsresultat</b>	<b>5.127.371</b>	<b>4.255.846</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	875.252	112.806
Indtægter af kapitalinteresser	9.194.386	16.260.634
Andre finansielle indtægter	140.087	80.057
Øvrige finansielle omkostninger	-471.343	-492.981
<b>Resultat før skat</b>	<b>14.865.753</b>	<b>20.216.362</b>
3 Skat af årets resultat	-1.058.569	-796.781
<b>Årets resultat</b>	<b>13.807.184</b>	<b>19.419.581</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	7.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	10.069.638	1.536.664
Udbytte for regnskabsåret	2.500.000	2.500.000
Overføres til overført resultat	1.237.546	8.382.917
<b>Disponeret i alt</b>	<b>13.807.184</b>	<b>19.419.581</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	283.176	152.456
5	Investeringsejendomme	80.037.812	79.948.024
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>80.320.988</u>	<u>80.100.480</u>
6	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	11.600.110	11.274.858
7	Kapitalinteresser	47.100.362	37.762.976
8	Tilgodehavender hos kapitalinteresser	1.884.000	3.090.000
9	Andre tilgodehavender	1.840.609	1.890.609
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>62.425.081</u>	<u>54.018.443</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>142.746.069</u></b>	<b><u>134.118.923</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	77.764	488.527
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	175.000	175.000
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	295.778	174.152
	Tilgodehavender i alt	<u>548.542</u>	<u>837.679</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.558.996</u>	<u>1.000.000</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>2.107.538</u></b>	<b><u>1.837.679</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>144.853.607</u></b>	<b><u>135.956.602</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
10	Virksomhedskapital	125.000	125.000
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	49.594.261	40.074.623
	Overført resultat	38.090.206	36.302.660
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.500.000	2.500.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>90.309.467</u></b>	<b><u>79.002.283</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
11	Hensættelser til udskudt skat	4.836.264	4.685.833
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>4.836.264</u></b>	<b><u>4.685.833</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	44.350.273	46.120.820
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.826.810	1.852.019
12	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>46.177.083</u>	<u>47.972.839</u>
12	Kortfristet del af langfristet gæld	1.779.613	1.836.092
	Gæld til pengeinstitutter	0	973.218
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	192.646	279.730
	Selskabsskat	434.816	294.602
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	1.100	1.144
	Anden gæld	1.122.618	910.861
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.530.793</u>	<u>4.295.647</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>49.707.876</u></b>	<b><u>52.268.486</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>144.853.607</u></b>	<b><u>135.956.602</u></b>
1	Særlige poster		
13	Oplysninger om dagsværdi		
14	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
15	Eventualposter		

## Egenkapitalopgørelse

---

	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 2023	125.000	40.074.623	36.302.660	2.500.000	79.002.283
Udbetalt udbytte	0	0	0	-2.500.000	-2.500.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	10.069.638	1.237.546	2.500.000	13.807.184
Udloddet udbytte	0	-550.000	550.000	0	0
	<b>125.000</b>	<b>49.594.261</b>	<b>38.090.206</b>	<b>2.500.000</b>	<b>90.309.467</b>

## Noter

### 1. Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til virksomhedens indtjeningskabende driftsaktiviteter, såsom omkostninger til omfattende strukturering af processer og grundlæggende strukturmæssige tilpasninger samt eventuelle afhændelsesgevinster og -tab i tilknytning hertil, og som over tid har væsentlig betydning. I særlige poster indgår også andre væsentlige beløb af engangskaraktter.

Som omtalt i ledelsesberetningen er årets resultat påvirket af en række forhold, som afviger fra, hvad ledelsen vurderer som en del af den primære drift.

Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Indtægter:		
Omsætning håndværker afdeling	8.125.597	8.470.074
Lønrefusion	7.360	112.435
Øvrige driftsindtægter	<u>8.970</u>	<u>104.198</u>
	<u>8.141.927</u>	<u>8.686.707</u>
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:		
Andre driftsindtægter	<u>8.141.927</u>	<u>8.686.707</u>
<b>Resultat af særlige poster netto</b>	<b><u>8.141.927</u></b>	<b><u>8.686.707</u></b>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	6.132.689	6.958.679
Andre omkostninger til social sikring	112.787	124.167
Personaleomkostninger i øvrigt	<u>4.565</u>	<u>5.528</u>
	<b><u>6.250.041</u></b>	<b><u>7.088.374</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>13</u>	<u>14</u>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	908.138	693.594
Årets regulering af udskudt skat	150.431	103.178
Regulering af tidligere års skat	<u>0</u>	<u>9</u>
	<b><u>1.058.569</u></b>	<b><u>796.781</u></b>

## Noter

---

### 4. Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2023	488.886
Tilgang	<u>205.800</u>
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b><u>694.686</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	336.430
Årets afskrivninger	<u>75.080</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023</b>	<b><u>411.510</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u>283.176</u></b>

### 5. Investeringsejendomme

Kostpris 1. januar 2023	67.556.431	72.152.233
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-4.595.802</u>
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b><u>67.556.431</u></b>	<b><u>67.556.431</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	12.391.593	12.320.791
Årets regulering til dagsværdi	89.788	0
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>0</u>	<u>70.802</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2023</b>	<b><u>12.481.381</u></b>	<b><u>12.391.593</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u>80.037.812</u></b>	<b><u>79.948.024</u></b>

Selskabets investeringsejendomme består af 13 boligejendomme 3 industri- og logistikejendomme, hovedsaglige beliggende i og omkring Herning.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt

+/- Reguleringer til lejen

## Noter

---

### 5. Investeringsejendomme (fortsat)

- Vedligeholdelsesomkostninger
- Driftsomkostninger
- Administration
- = Reguleret driftsresultat
- / Afkastprocent
- = Bruttoværdi
- + Deposita og forudbetalt leje
- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
Afkastkrav, bolig (%)	5,87	5,81
Afkastkrav, detail (%)	6,93	6,85
Tomgangsprocent, bolig (%)	0-1	0-1
Tomgangsprocent, detail (%)	0-1	0-1

### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 80.038 t.kr. pr. 31. december 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 4.131 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 8.752 t.kr.

## Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2023	3.614.408	28.000
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>3.586.408</u>
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b><u>3.614.408</u></b>	<b><u>3.614.408</u></b>
Opskrivninger 1. januar 2023	7.660.450	604.866
Korrektion af tidligere opskrivninger	0	6.942.778
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	875.252	112.806
Udbytte	<u>-550.000</u>	<u>0</u>
<b>Opskrivninger 31. december 2023</b>	<b><u>7.985.702</u></b>	<b><u>7.660.450</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u>11.600.110</u></b>	<b><u>11.274.858</u></b>

### Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabsmæssig værdi hos Ejendomsselskabet Midtjylland ApS
Sunds Alfa ApS, Herning	70 %	1.824.565	555.924	1.277.196
Lindegård A/S, Herning	55 %	<u>18.768.936</u>	<u>883.828</u>	<u>10.322.914</u>
		<b><u>20.593.501</u></b>	<b><u>1.439.752</u></b>	<b><u>11.600.110</u></b>



## Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>7. Kapitalinteresser</b>		
Kostpris 1. januar 2023	5.348.803	5.476.573
Tilgang i årets løb	143.000	452.030
Afgang i årets løb	0	-579.800
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b><u>5.491.803</u></b>	<b><u>5.348.803</u></b>
Opskrivninger 1. januar 2023	32.414.173	37.930.532
Korrektion af tidligere opskrivninger	0	-6.942.778
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	9.201.188	8.347.446
Årets tilbageførsler på afgang	0	-9.696.499
Udbytte	0	-5.150.000
Indtægtsført badwill	0	209.431
Fortjeneste ved afgang	0	7.716.041
Årets regulering ved tilgang	-6.802	0
<b>Opskrivninger 31. december 2023</b>	<b><u>41.608.559</u></b>	<b><u>32.414.173</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u>47.100.362</u></b>	<b><u>37.762.976</u></b>

### Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabs- mæssig værdi hos Ejendomssels- skabet Midtjylla- nd ApS
Østbirk ApS, Herning	35 %	1.196.400	366.659	418.740
Vest Ejendomme A/S, Herning	33 %	10.491.950	1.450.064	3.497.317
Lind-Ikast Ejendomsinvest ApS, Herning	40 %	7.683.254	1.667.821	3.073.302
Skjern Erhvervsejendomme ApS, Herning	50 %	5.654.476	498.670	2.827.238
Bollerup Ejendomme ApS, Herning	25 %	1.105.908	297.645	276.477
Grinden 34-46 ApS, Herning	35 %	211.492	143.377	74.022
Investeringselskabet af 24. juni 2008 ApS, Herning	24,5 %	7.271.894	743.912	1.781.614
SH Property Invest A/S, Herning	33 %	18.875.021	973.088	6.291.674
Hasselager A/S, Herning	35 %	14.410.191	1.813.972	5.043.571
Hasselager II A/S, Herning	35 %	5.410.488	731.950	1.893.671
Ejendomsselskabet HN Andersens Vej ApS, Herning	50 %	3.636.886	1.129.378	1.818.443
Olsen & Partnere ApS, Herning	35 %	8.812.687	1.516.305	3.084.440
Tjørringparken 2 ApS, Herning	50 %	3.772.246	731.408	1.886.123
Midtjysk Boligudlejning ApS, Herning	35 %	5.640.940	1.374.121	1.974.329

## Noter

---

			<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
Jagtvej ApS, Herning	40 %	1.078.235	190.694	431.294
Torvet 6 Herning A/S, Herning	37,5 %	11.164.462	3.007.245	4.186.673
Nordskrænten ApS, Herning	33 %	8.694.101	2.765.899	2.898.034
Frølundparken A/S, Herning	35 %	5.223.498	1.751.592	1.828.224
GRANLY Sunds ApS, Herning	35 %	1.792.878	613.497	627.507
Grinden 50-64 ApS, Herning	35 %	928.005	423.612	324.802
Grinden 66-80 ApS, Herning	35 %	1.037.699	412.503	363.195
Grinden 82-96 ApS, Herning	35 %	1.096.073	440.159	383.626
Grinden 34-112 ApS, Herning	35 %	777.480	208.953	272.118
Lindebakken ApS, Herning	35 %	10.972	-5.632	3.840
Søjlebøgen A/S, Herning	31 %	5.935.767	2.377.772	1.840.088
		<u>131.913.003</u>	<u>25.624.664</u>	<u>47.100.362</u>

**Noter**

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>8. Tilgodehavender hos kapitalinteresser</b>		
Kostpris 1. januar 2023	3.090.000	0
Tilgang i årets løb	0	3.090.000
Afgang i årets løb	<u>-1.206.000</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b><u>1.884.000</u></b>	<b><u>3.090.000</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u>1.884.000</u></b>	<b><u>3.090.000</u></b>
<b>9. Andre tilgodehavender</b>		
Kostpris 1. januar 2023	1.890.609	61.650
Tilgang i årets løb	0	1.828.959
Afgang i årets løb	<u>-50.000</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b><u>1.840.609</u></b>	<b><u>1.890.609</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u>1.840.609</u></b>	<b><u>1.890.609</u></b>
Der specificeres således:		
Andre tilgodehavender	1.778.959	1.828.959
Deposita	<u>61.650</u>	<u>61.650</u>
	<b><u>1.840.609</u></b>	<b><u>1.890.609</u></b>
<b>10. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2023	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>125.000</u></b>

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

## Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>11. Hensættelser til udskudt skat</b>		
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2023	4.685.833	4.582.655
Udskudt skat af årets resultat	<u>150.431</u>	<u>103.178</u>
	<b><u>4.836.264</u></b>	<b><u>4.685.833</u></b>
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Materielle anlægsaktiver	4.914.931	4.766.773
Tab ved salg af ejendomme	-33.642	-33.642
Låneomkostninger	<u>-45.025</u>	<u>-47.298</u>
	<b><u>4.836.264</u></b>	<b><u>4.685.833</u></b>

## 12. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2023</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2023</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	46.129.886	1.779.613	44.350.273	37.495.273
Modtagne forudbetalinger fra kunder	<u>1.826.810</u>	<u>0</u>	<u>1.826.810</u>	<u>1.826.810</u>
	<b><u>47.956.696</u></b>	<b><u>1.779.613</u></b>	<b><u>46.177.083</u></b>	<b><u>39.322.083</u></b>

## 13. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december 2023	<u>80.037.812</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>89.788</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen	<u>0</u>

## 14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 46.130 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 80.038 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i 40.756 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

## Noter

---

### 15. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret for gæld til realkreditinstitutter vedrørende kapitalinteresser. Den samlede gæld udgør pr. 31. december 2023 578.601 t.kr. Kautionen er begrænset til 103.297 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi for de underliggende ejendomme udgør 920.852 t.kr.

#### 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.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

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