

Ejendomsselskabet Midtjylland ApS

Torvet 6, 2., 7400 Herning

Årsrapport for

2020

CVR-nr. 26 75 04 31

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. maj 2021.

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 2020	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	14
Balance	15
Egenkapitalopgørelse	17
Noter	18

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 12. maj 2021

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 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 12. maj 2021

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Jacob Hall
statsautoriseret revisor
mne34159

Selskabsoplysninger

Selskabet	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 18. 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	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
	Design Concept Denmark 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
	Nordskrænten ApS, Herning
	Frølundparken A/S, Herning
	GRANLY Sunds ApS, Herning
	Ejendomsselskabet Dalgas Allé 1-3 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.

Usædvanlige forhold

Selskabet er i årets løb fusioneret med det tidligere datterselskab Vestjysk Boligudlejning ApS, og har i den forbindelse overtaget alle aktiver og forpligtelser. Sammenligningstallene er som følge af fusionen ændret efter sammenlægningsmetoden, hvorefter det fusionerede selskabs resultat, aktiver og forpligtelser er fuldt indregnet i sidste regnskabsår, som om der var tale om én virksomhed. Ændringerne har medført en ændring af årets resultat før skat på 0 kr., og en ændring af egenkapitalen på 0 kr. Samtidig er selskabets aktiver og forpligtelser forøget med 15.651 t.kr.

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt resultatet af selskabets aktiviteter er ikke, udover det ovenfor anførte, påvirket af usædvanlige forhold.

Usikkerhed ved indregning eller måling

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

Under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, udlejningsprocent 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 8.729.090 kr. mod 8.925.785 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 8.483.191 kr. mod 7.003.011 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.

Ændring i sammenligningstal

Selskabet er i årets løb fusioneret med det tidligere datterselskab Vestjysk Boligudlejning ApS, og har i den forbindelse overtaget alle aktiver og forpligtelser. Sammenligningstallene er som følge af fusionen ændret efter sammenlægningsmetoden, hvorefter det fusionerede selskabs resultat, aktiver og forpligtelser er fuldt indregnet i sidste regnskabsår, som om der var tale om én virksomhed. Ændringerne har medført en ændring af årets resultat før skat på 0 kr., og en ændring af egenkapitalen på 0 kr. Samtidig er selskabets aktiver og forpligtelser forøget med 15.651 t.kr.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

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

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter indeholder salg af håndværker- og malertimer samt fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, distribution og lokaleomkostninger 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 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 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.

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.

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.

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:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

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

Nedskrivning på anlægsaktiver

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

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.

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

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav. 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 og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en målemetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter moder-virksomhedens 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 overtagesmetoden. 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien af varebeholdninger 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 nominal værdi.

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 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 administrationsselskab 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.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 i de respektive lande, 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.

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>2020</u>	<u>2019</u>
Bruttofortjeneste	8.729.090	8.925.785
2 Personaleomkostninger	-5.460.366	-4.280.419
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-54.206	-51.602
Driftsresultat	3.214.518	4.593.764
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	332.917	0
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	6.226.873	4.210.663
Andre finansielle indtægter	20.988	14.897
Øvrige finansielle omkostninger	-937.712	-1.231.629
Resultat før skat	8.857.584	7.587.695
3 Skat af årets resultat	-374.393	-584.684
Årets resultat	8.483.191	7.003.011
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	6.559.790	-65.315
Udbytte for regnskabsåret	2.000.000	1.500.000
Overføres til overført resultat	0	5.568.326
Disponeret fra overført resultat	-76.599	0
Disponeret i alt	8.483.191	7.003.011

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2020	2019
Anlægsaktiver		
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	148.380	150.506
5 Investeringsejendomme	84.171.318	86.339.454
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>84.319.698</u>	<u>86.489.960</u>
6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	360.917	28.000
7 Kapitalandele i associerede virksomheder	37.437.266	30.698.727
8 Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	709.169
9 Andre tilgodehavender	61.650	55.250
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>37.859.833</u>	<u>31.491.146</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>122.179.531</u>	<u>117.981.106</u>
Omsætningsaktiver		
Fremstillede varer og handelsvarer	10.000	41.649
Varebeholdninger i alt	<u>10.000</u>	<u>41.649</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	162.167	385.994
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	175.000	0
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	194.516
Andre tilgodehavender	10.410	0
Periodeafgrænsningsposter	85.986	96.676
Tilgodehavender i alt	<u>433.563</u>	<u>677.186</u>
Likvide beholdninger	<u>1.307.497</u>	<u>51.820</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.751.060</u>	<u>770.655</u>
Aktiver i alt	<u>123.930.591</u>	<u>118.751.761</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2020	2019
Egenkapital		
10 Virksomhedskapital	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	31.812.600	25.252.810
Overført resultat	26.409.389	26.485.988
Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.000.000	1.500.000
Egenkapital i alt	60.346.989	53.363.798
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	4.437.486	4.474.177
Hensatte forpligtelser i alt	4.437.486	4.474.177
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	45.590.699	48.712.753
Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.951.978	1.890.548
Anden gæld	0	146.314
11 Langfristede gældsforpligtelser i alt	47.542.677	50.749.615
11 Kortfristet del af langfristet gæld	2.156.259	2.045.706
Gæld til pengeinstitutter	7.200.432	6.384.420
Modtagne forudbetalinger fra kunder	4.478	35.039
Leverandører af varer og tjenesteydelser	295.929	248.245
Selskabsskat	216.936	744.234
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	2.134	0
Anden gæld	1.727.271	706.527
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	11.603.439	10.164.171
Gældsforpligtelser i alt	59.146.116	60.913.786
Passiver i alt	123.930.591	118.751.761

- 1 Oplysninger om dagsværdi
- 12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 13 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapi- tal	Reserve for netto- opskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1.					
januar 2020	125.000	25.252.810	26.485.988	1.500.000	53.363.798
Udbetalt udbytte	0	0	0	-1.500.000	-1.500.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	6.559.790	-76.599	2.000.000	8.483.191
	125.000	31.812.600	26.409.389	2.000.000	60.346.989

Noter

1. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december 2020	84.171.318
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>0</u>
Årets ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen	<u>0</u>

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	5.376.553	4.199.250
Andre omkostninger til social sikring	79.338	76.894
Personaleomkostninger i øvrigt	4.475	4.275
	<u>5.460.366</u>	<u>4.280.419</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>11</u>	<u>10</u>

3. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	411.070	699.718
Årets regulering af udskudt skat	-766	-115.039
Regulering af tidligere års skat	14	5
Regulering af udskudt skat, tidligere år	-35.925	0
	<u>374.393</u>	<u>584.684</u>

Noter

4. Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2020	285.871
Tilgang	52.080
Afgang	<u>-27.859</u>
Kostpris 31. december 2020	<u>310.092</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	135.365
Årets afskrivninger	54.206
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	<u>-27.859</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	<u>161.712</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>148.380</u>

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2020	73.466.873	82.581.852
Tilgang i årets løb	3.384.137	39.336
Afgang i årets løb	<u>-5.000.483</u>	<u>-9.154.315</u>
Kostpris 31. december 2020	<u>71.850.527</u>	<u>73.466.873</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2020	12.872.581	13.029.794
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>-551.790</u>	<u>-157.213</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2020	<u>12.320.791</u>	<u>12.872.581</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>84.171.318</u>	<u>86.339.454</u>

Ejendommen værdiansættes efter en afkastmodel.

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.

Noter

5. Investeringsejendomme (fortsat)

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Beliggenhed	Type	Realiseret afkast incl. tomgang %	Tomgang %	Værdiregulering + 0,5 % i afkast t.kr.
4220 Korsør	Bolig	5,7	0-1	-943
6920 Videbæk	Blandet	6,97	0-1	-268
6933 Kibæk	Bolig	6,92	0-1	-175
6933 Kibæk	Blandet	8,68	0-1	-103
6933 Kibæk	Bolig	6,98	0-1	-134
7400 Herning	Bolig	4,66	0-1	-160
7400 Herning	Bolig	4,5	0-1	-160
7400 Herning	Bolig	4,69	0-1	-84
7400 Herning	Erhverv	4,41	0-1	-408
7400 Herning	Erhverv	7,57	0-1	-1.037
7400 Herning	Bolig	4,37	0-1	-104
7400 Herning	Bolig	3,67	0-1	-222
7400 Herning	Bolig	4,95	0-1	-903
7400 Herning	Bolig	6,69	0-1	-178
7400 Herning	Bolig	6,66	0-1	-670
7451 Sunds	Bolig	5,92	0-1	-646
7490 Aulum	Bolig	7,42	0-1	-114
7800 Vilbjerg	Bolig	8,43	0-1	-121

Det forventes, at huslejen og omkostninger på ejendommen i det kommende regnskabsår vil være på samme niveau som i år.

Noter

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2020	28.000	0
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>28.000</u>
Kostpris 31. december 2020	<u>28.000</u>	<u>28.000</u>
Opskrivninger 1. januar 2020	0	0
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	<u>332.917</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2020	<u>332.917</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>360.917</u>	<u>28.000</u>

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabsmæssig værdi hos Ejendoms selskabet Midtjylland ApS
Sunds Alfa ApS, Herning	70 %	515.595	475.595	360.917

Noter

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
7. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2020	5.445.917	5.070.917
Tilgang i årets løb	<u>511.666</u>	<u>375.000</u>
Kostpris 31. december 2020	<u>5.957.583</u>	<u>5.445.917</u>
Opskrivninger 1. januar 2020	25.252.810	21.292.147
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	6.226.873	4.210.663
Udbytte	<u>0</u>	<u>-250.000</u>
Opskrivninger 31. december 2020	<u>31.479.683</u>	<u>25.252.810</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>37.437.266</u>	<u>30.698.727</u>

Noter

			<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</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 %	14.458.891	1.821.307	7.229.446
Vest Ejendomme A/S, Herning	33 %	7.024.323	1.018.890	2.341.441
Lind-Ikast Ejendomsinvest ApS, Herning	40 %	3.212.121	809.993	1.284.848
Skjern Erhvervsejendomme ApS, Herning	50 %	4.239.796	354.902	2.119.898
Bollerup Ejendomme ApS, Herning	25 %	302.737	-136.552	75.684
Lindegård A/S, Herning	40 %	16.466.332	845.184	6.586.533
Investeringselskabet af 24. juni 2008 ApS, Herning	24,5 %	5.671.678	810.345	1.389.561
Design Concept Denmark A/S, Favrskov	26,25 %	6.903.171	3.062.954	1.812.082
SH Property Invest A/S, Herning	33 %	15.799.518	1.126.264	5.266.506
Hasselager A/S, Herning	35 %	9.197.218	1.567.802	3.219.027
Hasselager II A/S, Herning	35 %	3.231.697	718.749	1.131.093
Ejendomsselskabet HN Andersens Vej ApS, Herning	35 %	42.330	100.213	14.816
Olsen & Partnere ApS, Herning	35 %	4.568.193	1.247.834	1.598.868
Tjørringparken 2 ApS, Herning	35 %	1.982.942	605.055	694.029
Midtjysk Boligudlejning ApS, Herning	35 %	2.025.876	950.397	709.057
Jagtvej ApS, Herning	40 %	461.795	209.283	184.718
Torvet 6 Herning A/S, Herning	37,5 %	3.099.607	2.099.607	1.162.353
Nordskrænten ApS, Herning	33,33 %	1.312.539	9.048.854	437.513
Frølundparken A/S, Herning	35 %	500.000	0	175.000
GRANLY Sunds ApS, Herning	35 %	231.030	2.026.972	80.861
Ejendomsselskabet Dalgas Allé 1-3 A/S, Herning	50 %	18.710.887	-652.136	-76.068
		119.442.681	27.635.917	37.437.266

Noter

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
8. Tilgodehavender hos associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2020	709.169	311.410
Tilgang i årets løb	0	434.169
Afgang i årets løb	<u>-709.169</u>	<u>-36.410</u>
Kostpris 31. december 2020	<u>0</u>	<u>709.169</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>0</u>	<u>709.169</u>
Der specificeres således:		
Lind-Ikast Ejendomsinvest ApS	0	275.000
Ejendomsselskabet HN Andersensvej ApS	<u>0</u>	<u>434.169</u>
	<u>0</u>	<u>709.169</u>
9. Andre tilgodehavender		
Kostpris 1. januar 2020	55.250	55.250
Tilgang i årets løb	61.650	0
Afgang i årets løb	<u>-55.250</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2020	<u>61.650</u>	<u>55.250</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>61.650</u>	<u>55.250</u>
10. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2020	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

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

Noter

11. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2020</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2020</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	47.746.958	2.156.259	45.590.699	35.390.135
Modtagne forudbetalinger fra kunder	<u>1.951.978</u>	<u>0</u>	<u>1.951.978</u>	<u>1.951.978</u>
	<u>49.698.936</u>	<u>2.156.259</u>	<u>47.542.677</u>	<u>37.342.113</u>

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 47.747 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 84.171 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 36.050 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

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 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 med en samlet gæld på 508.459 t.kr. Kautionen er begrænset til 94.799 t.kr., Den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 for de underliggende ejendomme udgør 826.445 t.kr.

Selskabet har kautioneret for de tilknyttede og associerede virksomheders ansvarlige lån med en samlet gæld på 38.210 t.kr. Kautionen er begrænset til 11.465 t.kr., den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 for de underliggende ejendomme udgør 218.256 t.kr.

Noter

13. 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.