

Ejendomsselskabet Midtjylland ApS

Torvet 6, 2., 7400 Herning

Årsrapport for

2021

CVR-nr. 26 75 04 31

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. maj 2022.

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 2021	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	14
Balance	15
Egenkapitalopgørelse	17
Noter	18

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 11. maj 2022

Direktion

Morten Bonde Baisner

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 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 regnskabsbrugerne 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 11. maj 2022

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 19. regnskabsår
Bestyrelse	Jørgen Yde Hansen, formand Poul Frandsen Eigil Pedersen Jan Sandahl Jørgensen Preben Holm Hans Peder Holm
Direktion	Morten Bonde Baisner
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Østergade 40 6900 Skjern
Bankforbindelse	vestjyskBANK, Dalgasgade 29 B, 7400 Herning
Dattervirksomhed	Sunds Alfa ApS, Herning
Kapitalinteresser	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 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

Selskabsoplysninger

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 98-112 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 10.471.104 kr. mod 8.729.089 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 10.735.713 kr. mod 8.483.191 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.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år. Der er dog sket enkelt tilpasning af benævnelsen af regnskabspost i balancen, hvor der er ændret benævnelse fra "Kapitalandele i associerede virksomheder" til "Kapitalinteresser", således at benævnelsen er i overensstemmelse med den seneste fortolkning af skemakravene. Sammenligningstallene er ligeledes tilpasset. Ændringen har ingen effekt på resultat eller egenkapital.

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 tilbageførslers 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.

Selskabet 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.

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 kapitalandel i tilknyttet virksomhed og kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds 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.

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).

Anvendt regnskabspraksis

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 såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttet virksomhed 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed og kapitalinteresser

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed og kapitalinteresser indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en målemetode.

I balancen indregnes kapitalandel i tilknyttet virksomhed 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.

Nettoopskrivning af kapitalandel i tilknyttet virksomhed og kapitalinteresser overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra tilknyttet virksomhed, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttet virksomhed og kapitalinteresser.

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

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Anvendt regnskabspraksis

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 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 acontoskatter.

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 selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

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.

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 nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Bruttofortjeneste	10.471.104	8.729.089
1 Personaleomkostninger	-6.321.104	-5.460.365
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-73.376	-54.206
Driftsresultat	4.076.624	3.214.518
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	271.949	332.917
Indtægter af kapitalinteresser	8.196.335	6.226.873
Andre finansielle indtægter	9.183	20.988
Øvrige finansielle omkostninger	-1.166.439	-937.712
Resultat før skat	11.387.652	8.857.584
2 Skat af årets resultat	-651.939	-374.393
Årets resultat	10.735.713	8.483.191
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	6.725.359	6.559.790
Udbytte for regnskabsåret	2.500.000	2.000.000
Overføres til overført resultat	1.510.354	0
Disponeret fra overført resultat	0	-76.599
Disponeret i alt	10.735.713	8.483.191

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2021	2020
Anlægsaktiver		
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	253.798	148.380
4 Investeringsejendomme	84.473.023	84.171.318
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>84.726.821</u>	<u>84.319.698</u>
5 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	632.866	360.917
6 Kapitalinteresser	43.407.105	37.437.266
7 Andre tilgodehavender	61.650	61.650
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>44.101.621</u>	<u>37.859.833</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>128.828.442</u>	<u>122.179.531</u>
Omsætningsaktiver		
Fremstillede varer og handelsvarer	0	10.000
Varebeholdninger i alt	<u>0</u>	<u>10.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	299.689	162.167
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	172.866	175.000
Andre tilgodehavender	62.500	10.410
Periodeafgrænsningsposter	0	85.986
Tilgodehavender i alt	<u>535.055</u>	<u>433.563</u>
Likvide beholdninger	<u>131.628</u>	<u>1.307.497</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>666.683</u>	<u>1.751.060</u>
Aktiver i alt	<u>129.495.125</u>	<u>123.930.591</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2021	2020
Egenkapital		
8 Virksomhedskapital	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	38.537.959	31.812.600
Overført resultat	27.919.743	26.409.389
Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.500.000	2.000.000
Egenkapital i alt	69.082.702	60.346.989
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	4.582.655	4.437.486
Hensatte forpligtelser i alt	4.582.655	4.437.486
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	50.549.083	45.590.699
Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.930.129	1.951.978
9 Langfristede gældsforpligtelser i alt	52.479.212	47.542.677
9 Kortfristet del af langfristet gæld	1.978.020	2.156.259
Gæld til pengeinstitutter	0	7.200.432
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	4.478
Leverandører af varer og tjenesteydelser	261.583	295.929
Selskabsskat	53.617	216.936
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	1.153	2.134
Anden gæld	1.056.183	1.727.271
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.350.556	11.603.439
Gældsforpligtelser i alt	55.829.768	59.146.116
Passiver i alt	129.495.125	123.930.591

10 Oplysninger om dagsværdi

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

12 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Reserve for</u> <u>nettoopskriv-</u> <u>ning efter den</u> <u>indre værdis</u> <u>metode</u>	<u>Overført resul-</u> <u>tat</u>	<u>Foreslået ud-</u> <u>bytte for regn-</u> <u>skabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	125.000	31.812.600	26.409.389	2.000.000	60.346.989
Udbetalt udbytte	0	0	0	-2.000.000	-2.000.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	6.725.359	1.510.354	2.500.000	10.735.713
	<u>125.000</u>	<u>38.537.959</u>	<u>27.919.743</u>	<u>2.500.000</u>	<u>69.082.702</u>

Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	6.209.837	5.376.552
Andre omkostninger til social sikring	106.417	79.338
Personaleomkostninger i øvrigt	4.850	4.475
	<u>6.321.104</u>	<u>5.460.365</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>13</u>	<u>11</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	506.770	411.070
Årets regulering af udskudt skat	145.169	-766
Regulering af tidligere års skat	0	14
Regulering af udskudt skat, tidligere år	0	-35.925
	<u>651.939</u>	<u>374.393</u>
3. Materielle anlægsaktiver		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
		<u>310.091</u>
Kostpris 1. januar 2021		310.091
Tilgang		178.795
		<u>488.886</u>
Kostpris 31. december 2021		488.886
		<u>161.712</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021		161.712
Årets afskrivninger		73.376
		<u>235.088</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2021		235.088
		<u>253.798</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021		253.798

Noter

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2021	71.850.527	73.466.873
Tilgang i årets løb	301.705	3.384.137
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-5.000.483</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>72.152.232</u>	<u>71.850.527</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2021	12.320.791	12.872.581
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>0</u>	<u>-551.790</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2021	<u>12.320.791</u>	<u>12.320.791</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>84.473.023</u>	<u>84.171.318</u>

Ejendommene 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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

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

Beliggenhed	Type	Anvendt afkast	Tomgang %	Værdiregulering + 0,5 % i afkast (t.kr.)
4220 Korsør	Bolig	5,69	0-1	-949
6920 Videbæk	Blandet	6,98	0-1	-268
6933 Kibæk	Bolig	7,19	0-1	-163
6933 Kibæk	Blandet	8,68	0-1	-103
6933 Kibæk	Bolig	6,91	0-1	-136
7400 Herning	Bolig	4,50	0-1	-160
7400 Herning	Bolig	4,69	0-1	-84
7400 Herning	Bolig	4,42	0-1	-411
7400 Herning	Bolig	6,66	0-1	-668
7400 Herning	Erhverv	7,45	0-1	-1.072
7400 Herning	Bolig	4,42	0-1	-102
7400 Herning	Bolig	4,67	0-1	-160
7400 Herning	Bolig	3,67	0-1	-222
7400 Herning	Bolig	4,93	0-1	-907
7400 Herning	Bolig	6,71	0-1	-177
7451 Sunds	Bolig	5,92	0-1	-646
7490 Aulum	Bolig	7,31	0-1	-115
7800 Vildbjerg	Bolig	8,45	0-1	-120

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

Noter

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
5. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed		
Kostpris 1. januar 2021	28.000	28.000
Kostpris 31. december 2021	28.000	28.000
Opskrivninger 1. januar 2021	332.917	0
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	271.949	332.917
Opskrivninger 31. december 2021	604.866	332.917
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	632.866	360.917

Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabs- mæssig værdi hos Ejendoms- selskabet Midtjylland ApS
Sunds Alfa ApS, Herning	70 %	904.094	388.499	632.866

Noter

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
6. Kapitalinteresser		
Kostpris 1. januar 2021	5.957.583	5.445.917
Tilgang i årets løb	485.586	511.666
Afgang i årets løb	-966.596	0
Kostpris 31. december 2021	<u>5.476.573</u>	<u>5.957.583</u>
Opskrivninger 1. januar 2021	31.479.683	25.252.810
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	7.970.267	6.226.873
Årets tilbageførsler på afgang	-769.418	0
Udbytte	-750.000	0
Opskrivninger 31. december 2021	<u>37.930.532</u>	<u>31.479.683</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>43.407.105</u>	<u>37.437.266</u>

Noter

			<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</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 %	14.986.356	2.027.465	7.493.178
Vest Ejendomme A/S, Herning	33 %	7.941.335	917.011	2.647.112
Lind-Ikast Ejendomsinvest ApS, Herning	40 %	4.382.831	1.170.710	1.753.132
Skjern Erhvervsejendomme ApS, Herning	50 %	4.726.443	486.647	2.363.222
Bollerup Ejendomme ApS, Herning	25 %	532.509	229.772	133.127
Lindegård A/S, Herning	40 %	17.856.945	1.390.612	7.142.778
Investeringselskabet af 24. juni 2008 ApS, Herning	24,5 %	5.844.539	172.861	1.431.912
SH Property Invest A/S, Herning	33 %	16.852.554	1.053.037	5.617.518
Hasselager A/S, Herning	35 %	10.785.366	1.588.147	3.774.878
Hasselager II A/S, Herning	35 %	3.916.601	684.904	1.370.810
Ejendomsselskabet HN Andersens Vej ApS, Herning	35 %	1.209.825	1.167.495	423.439
Olsen & Partnere ApS, Herning	35 %	5.855.092	1.286.899	2.049.282
Tjørringparken 2 ApS, Herning	35 %	2.519.716	536.774	881.901
Midtjysk Boligudlejning ApS, Herning	35 %	3.095.489	1.069.613	1.083.421
Jagtvej ApS, Herning	40 %	660.959	199.164	264.384
Torvet 6 Herning A/S, Herning	37,5 %	5.511.278	2.411.671	2.066.729
Nordskrænten ApS, Herning	33 %	3.574.507	2.261.968	1.191.502
Frølundparken A/S, Herning	35 %	1.949.245	1.449.245	682.236
GRANLY Sunds ApS, Herning	35 %	682.215	451.185	238.775
Grinden 50-64 ApS, Herning	35 %	112.051	477.079	39.218
Grinden 66-80 ApS, Herning	35 %	220.737	1.120.858	77.259
Grinden 82-96 ApS, Herning	35 %	272.683	812.107	95.440
Grinden 98-112 ApS, Herning	35 %	208.600	290.245	73.011
Lindebakken ApS, Herning	35 %	29.580	-10.420	10.352
Søjlebøgen A/S, Herning	29 %	1.732.719	6.753.490	502.489
		115.460.175	29.998.539	43.407.105

Noter

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
7. Andre tilgodehavender		
Kostpris 1. januar 2021	61.650	55.250
Tilgang i årets løb	0	61.650
Afgang i årets løb	0	-55.250
Kostpris 31. december 2021	<u>61.650</u>	<u>61.650</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>61.650</u>	<u>61.650</u>
Der specificeres således:		
Deposita	<u>61.650</u>	<u>61.650</u>
	<u>61.650</u>	<u>61.650</u>
8. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2021	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

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

Noter

9. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2021	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2021	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	52.527.103	1.978.020	50.549.083	42.370.704
Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.930.129	0	1.930.129	1.930.129
	<u>54.457.232</u>	<u>1.978.020</u>	<u>52.479.212</u>	<u>44.300.833</u>

10. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2021	84.473.024
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	0
Årets ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen	0

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 52.527 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 84.473 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 40.757 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Der er afgivet selvskyldnerkaution for alt mellemværende til vestjyskBANK for Vestjysk Erhvervs-ejendomme ApS på 500 t.kr. På balancedagen andrager gælden 0 t.kr.

Der er afgivet selvskyldnerkaution for alt mellemværende til vestjyskBANK for Frølundparken A/S på 1.418 t.kr. På balancedagen andrager gælden 3.680 t.kr.

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret for de tilknyttede og kapitalinteresser virksomheders gæld til realkredit-institutter med en samlet gæld på 593.425 t.kr. Kautionen er begrænset til 101.691 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 for de underliggende ejendomme udgør 925.179 t.kr.

Noter

12. Eventualposter

Eventualforpligtelser

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 udgør estimeret maksimalt: 54 t.kr.

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