

**Ejendomsselskabet Midtjylland ApS**

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

---

**Årsrapport for**

**2022**

---

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. maj 2023.

---

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 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	14
Balance	15
Egenkapitalopgørelse	17
Noter	18

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 3. maj 2023

### 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 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 3. maj 2023

### **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 20. 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 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 11.386.360 kr. mod 10.474.681 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 19.419.581 kr. mod 10.735.713 kr. sidste år.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Midtjylland ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Klassifikationen af regnskabsposten "personaleomkostninger" er ændret, således at visse indtægtsarter, bestående af refusioner modtaget fra offentlige myndigheder, der hidtil er blevet indregnet under personaleomkostninger fremover indregnes under regnskabsposten "andre driftsindtægter".

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

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

## 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.

### 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. 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.

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.

## 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 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.

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

## 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 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

#### 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 målemetode.

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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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 diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### 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 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 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, 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>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>11.386.360</b>	<b>10.474.681</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	70.802	0
1 Personaleomkostninger	-7.099.974	-6.324.681
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-101.342	-73.376
<b>Driftsresultat</b>	<b>4.255.846</b>	<b>4.076.624</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	112.806	271.949
Indtægter af kapitalinteresser	16.260.634	8.196.335
Andre finansielle indtægter	80.057	9.183
Øvrige finansielle omkostninger	-492.981	-1.166.439
<b>Resultat før skat</b>	<b>20.216.362</b>	<b>11.387.652</b>
2 Skat af årets resultat	-796.781	-651.939
<b>Årets resultat</b>	<b>19.419.581</b>	<b>10.735.713</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	7.000.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.536.664	6.725.359
Udbytte for regnskabsåret	2.500.000	2.500.000
Overføres til overført resultat	8.382.917	1.510.354
<b>Disponeret i alt</b>	<b>19.419.581</b>	<b>10.735.713</b>



**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
Note	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	152.456	253.798
4 Investeringsejendomme	79.948.024	84.473.023
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>80.100.480</u>	<u>84.726.821</u>
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	11.274.858	632.866
6 Kapitalinteresser	37.762.976	43.407.105
7 Tilgodehavender hos kapitalinteresser	3.090.000	0
8 Andre tilgodehavender	1.890.609	61.650
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>54.018.443</u>	<u>44.101.621</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>134.118.923</u></b>	<b><u>128.828.442</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	488.527	299.689
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	175.000	172.866
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	174.152	0
Andre tilgodehavender	0	62.500
Tilgodehavender i alt	<u>837.679</u>	<u>535.055</u>
Likvide beholdninger	<u>1.000.000</u>	<u>131.628</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.837.679</u></b>	<b><u>666.683</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>135.956.602</u></b>	<b><u>129.495.125</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
9	Virksomhedskapital	125.000	125.000
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	40.074.623	38.537.959
	Overført resultat	36.302.660	27.919.743
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.500.000	2.500.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>79.002.283</u></b>	<b><u>69.082.702</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
10	Hensættelser til udskudt skat	4.685.833	4.582.655
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>4.685.833</u></b>	<b><u>4.582.655</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	46.120.820	50.549.083
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.852.019	1.930.129
11	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>47.972.839</u>	<u>52.479.212</u>
11	Kortfristet del af langfristet gæld	1.836.092	1.978.020
	Gæld til pengeinstitutter	973.218	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	279.730	261.583
	Selskabsskat	294.602	53.617
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	1.144	1.153
	Anden gæld	910.861	1.056.183
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.295.647</u>	<u>3.350.556</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>52.268.486</u></b>	<b><u>55.829.768</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>135.956.602</u></b>	<b><u>129.495.125</u></b>
12	Oplysninger om dagsværdi		
13	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
14	Eventualposter		

**Egenkapitalopgørelse**

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode</u>	<u>Overført resul- tat</u>	<u>Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	38.537.959	27.919.743	2.500.000	69.082.702
Udbetalt udbytte	0	0	0	-2.500.000	-2.500.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.536.664	8.382.917	2.500.000	12.419.581
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	0	7.000.000	0	7.000.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	0	-7.000.000	0	-7.000.000
	<u>125.000</u>	<u>40.074.623</u>	<u>36.302.660</u>	<u>2.500.000</u>	<u>79.002.283</u>

**Noter**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	6.970.279	6.213.414
Andre omkostninger til social sikring	124.167	106.417
Personaleomkostninger i øvrigt	<u>5.528</u>	<u>4.850</u>
	<b><u>7.099.974</u></b>	<b><u>6.324.681</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>14</u>	<u>13</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	693.594	506.770
Årets regulering af udskudt skat	103.178	145.169
Regulering af tidligere års skat	<u>9</u>	<u>0</u>
	<b><u>796.781</u></b>	<b><u>651.939</u></b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>
		<u>488.886</u>
Kostpris 1. januar 2022		<u>488.886</u>
<b>Kostpris 31. december 2022</b>		<b><u>488.886</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022		235.088
Årets afskrivninger		<u>101.342</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2022</b>		<b><u>336.430</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>		<b><u>152.456</u></b>

## Noter

---

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2022	72.152.233	71.850.527
Tilgang i årets løb	0	301.705
Afgang i årets løb	<u>-4.595.802</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<b><u>67.556.431</u></b>	<b><u>72.152.232</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	12.320.791	12.320.791
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>70.802</u>	<u>0</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2022</b>	<b><u>12.391.593</u></b>	<b><u>12.320.791</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u>79.948.024</u></b>	<b><u>84.473.023</u></b>

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	Realiseret afkast incl. tomgang %	Tomgang %	Værdiregulering + 0,5 % i afkast (t.kr.)
4220 Korsør	Bolig	5,74	0-1	-942
6920 Videbæk	Blandet	6,98	0-1	-268
6933 Kibæk	Blandet	8,68	0-1	-103
7400 Herning	Bolig	4,61	0-1	-112
7400 Herning	Bolig	4,66	0-1	-97
7400 Herning	Bolig	6,66	0-1	-668
7400 Herning	Bolig	4,69	0-1	-84
7400 Herning	Erhverv	7,58	0-1	-914
7400 Herning	Bolig	4,42	0-1	-412
7400 Herning	Bolig	4,69	0-1	-204
7400 Herning	Bolig	0,92	0-1	-652
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	7,36	0-1	-114
7800 Vildbjerg	Bolig	8,48	0-1	-261

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

## Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2022	28.000	28.000
Tilgang i årets løb	<u>3.586.408</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<b><u>3.614.408</u></b>	<b><u>28.000</u></b>
Opskrivninger 1. januar 2022	604.866	332.917
Overført fra kapitalinteresser	6.942.778	0
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	<u>112.806</u>	<u>271.949</u>
<b>Opskrivninger 31. december 2022</b>	<b><u>7.660.450</u></b>	<b><u>604.866</u></b>
Afskrivninger på goodwill 1. januar 2022	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Afskrivninger på goodwill 31. december 2022</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u>11.274.858</u></b>	<b><u>632.866</u></b>

### Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabs- mæssig værdi hos Ejendomssels- abet Midtjylla- nd ApS
Sunds Alfa ApS, Herning	70 %	1.268.641	364.547	888.049
Lindegård A/S, Herning	55 %	<u>18.885.108</u>	<u>1.028.164</u>	<u>10.386.809</u>
		<b><u>20.153.749</u></b>	<b><u>1.392.711</u></b>	<b><u>11.274.858</u></b>

## Noter

---

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>6. Kapitalinteresser</b>		
Kostpris 1. januar 2022	5.476.573	5.957.583
Tilgang i årets løb	452.030	485.586
Afgang i årets løb	<u>-579.800</u>	<u>-966.596</u>
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<b><u>5.348.803</u></b>	<b><u>5.476.573</u></b>
Opskrivninger 1. januar 2022	37.930.532	31.479.683
Overført til tilknyttede virksomheder	-6.942.778	0
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	8.347.446	7.970.267
Årets tilbageførsler på afgang	-9.696.499	-769.418
Udbytte	-5.150.000	-750.000
Indtægtsført badwill	209.431	0
Fortjeneste ved afgang	<u>7.716.041</u>	<u>0</u>
<b>Opskrivninger 31. december 2022</b>	<b><u>32.414.173</u></b>	<b><u>37.930.532</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u>37.762.976</u></b>	<b><u>43.407.105</u></b>



## Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>		
<b>Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter</b>				
		<b>Regnskabs- mæssig værdi hos Ejendomssels- skabet Midtjylla- nd ApS</b>		
	<b>Ejerandel</b>	<b>Egenkapital</b>		
		<b>Årets resultat</b>		
Østbirk ApS, Herning	33 %	829.742	562.983	273.815
Vest Ejendomme A/S, Herning	33 %	9.041.886	1.100.551	3.013.962
Lind-Ikast Ejendomsinvest ApS, Herning	40 %	6.015.432	1.632.601	2.406.173
Skjern Erhvervsejendomme ApS, Herning	50 %	5.155.806	429.363	2.577.903
Bollerup Ejendomme ApS, Herning	25 %	808.264	275.755	202.066
Grinden 34-46 ApS, Herning	33 %	68.115	28.116	22.478
Investeringselskabet af 24. juni 2008 ApS, Herning	24,5 %	6.527.982	683.443	1.599.356
SH Property Invest A/S, Herning	33 %	17.901.933	1.049.379	5.967.311
Hasselager A/S, Herning	35 %	12.596.219	1.810.853	4.408.677
Hasselager II A/S, Herning	35 %	4.678.538	761.937	1.637.488
Ejendomsselskabet HN Andersens Vej ApS, Herning	50 %	2.507.508	1.297.682	1.253.754
Olsen & Partnere ApS, Herning	35 %	7.296.382	1.441.290	2.553.734
Tjørringparken 2 ApS, Herning	50 %	3.040.838	521.122	1.520.419
Midtjysk Boligudlejning ApS, Herning	35 %	4.266.819	1.171.331	1.493.387
Jagtvej ApS, Herning	40 %	887.541	226.582	355.016
Torvet 6 Herning A/S, Herning	37,5 %	8.157.217	2.645.939	3.058.956
Nordskrænten ApS, Herning	33 %	5.928.202	2.353.695	1.976.067
Frølundparken A/S, Herning	35 %	3.471.906	1.522.660	1.215.167
GRANLY Sunds ApS, Herning	35 %	1.179.381	497.166	412.783
Grinden 50-64 ApS, Herning	33 %	504.393	392.342	166.450
Grinden 66-80 ApS, Herning	33 %	625.196	404.460	206.315
Grinden 82-96 ApS, Herning	33 %	655.915	383.231	216.452
Grinden 98-112 ApS, Herning	33 %	568.527	359.927	187.614
Lindebakken ApS, Herning	35 %	16.604	-12.976	5.811
Søjlebøgen A/S, Herning	29 %	3.557.995	1.825.276	1.031.822
		<b><u>106.288.341</u></b>	<b><u>23.364.708</u></b>	<b><u>37.762.976</u></b>

## Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>7. Tilgodehavender hos kapitalinteresser</b>		
Kostpris 1. januar 2022	0	0
Tilgang i årets løb	<u>3.090.000</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<u>3.090.000</u>	<u>0</u>
 <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	 <u>3.090.000</u>	 <u>0</u>
Der specificeres således:		
Tilgodehavende hos Skjern Erhvervsejendomme ApS	750.000	0
Tilgodehavende hos Grinden 34-46 ApS	500.000	0
Tilgodehavende hos Tjørringparken 2 ApS	515.000	0
Tilgodehavende hos Ejendomsselskabet HN Andersens Vej ApS	<u>1.325.000</u>	<u>0</u>
	<u>3.090.000</u>	<u>0</u>
 <b>8. Andre tilgodehavender</b>		
Kostpris 1. januar 2022	61.650	61.650
Tilgang i årets løb	<u>1.828.959</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<u>1.890.609</u>	<u>61.650</u>
 <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	 <u>1.890.609</u>	 <u>61.650</u>
Der specificeres således:		
Andre tilgodehavender	1.828.959	0
Deposita	<u>61.650</u>	<u>61.650</u>
	<u>1.890.609</u>	<u>61.650</u>
 <b>9. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2022	<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

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>10. Hensættelser til udskudt skat</b>		
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2022	4.582.655	4.437.486
Udskudt skat af årets resultat	<u>103.178</u>	<u>145.169</u>
	<b><u>4.685.833</u></b>	<b><u>4.582.655</u></b>
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Materielle anlægsaktiver	4.766.773	4.638.193
Låneomkostninger	-47.298	-55.538
Tab ved salg af ejendomme	<u>-33.642</u>	<u>0</u>
	<b><u>4.685.833</u></b>	<b><u>4.582.655</u></b>

## 11. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2022</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2022</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	47.956.912	1.836.092	46.120.820	39.273.529
Modtagne forudbetalinger fra kunder	<u>1.852.019</u>	<u>0</u>	<u>1.852.019</u>	<u>1.852.019</u>
	<b><u>49.808.931</u></b>	<b><u>1.836.092</u></b>	<b><u>47.972.839</u></b>	<b><u>41.125.548</u></b>

## 12. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december 2022	<u>79.948.024</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>70.802</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen	<u>0</u>

## 13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 47.957 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 79.948 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 43.056 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

## Noter

---

### 14. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

##### Kautionsforpligtelser:

Der er afgivet selvskyldnerkaution for alt mellemværende til vestjyskBANK for Frølundparken A/S på 1.418 t.kr. På balancedagen andrager gælden 517 t.kr.

Selskabet har kautioneret for gæld til realkreditinstitutter vedrørende kapitalinteresser. Den samlede gæld udgør pr. 31. december 2022 567.557 t.kr. Kautionen er begrænset til 103.408 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi for de underliggende ejendomme udgør 919.605 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: 466 t.kr.

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