

# Jysk Ejendomsudleje A/S

Poulsgade 8, 7400 Herning

CVR-nr. 27 52 65 35

## Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. maj 2021

Dirigent:

.....  
Kristina Nansen





## Indhold

|  |    |
|--|----|
| Ledelsespåtegning                          | 2  |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3  |
| Ledelsesberetning                          | 5  |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december       | 7  |
| Resultatopgørelse                          | 7  |
| Balance                                    | 8  |
| Egenkapitalopgørelse                       | 9  |
| Noter                                      | 10 |

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Jysk Ejendomsudleje A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med 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.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 28. maj 2021  
Direktion:

.....  
Michael Gram Kirkegaard

Bestyrelse:

.....  
Kristina Lundtoft Nansen  
formand

.....  
Mette Stokholm

.....  
Michael Gram Kirkegaard

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Jysk Ejendomsudleje A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Jysk Ejendomsudleje A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Uafhængighed

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.

#### 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 for 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.

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 konklusion 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 bl.a. 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.

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.

København, den 28. maj 2021  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Kim Thomsen  
statsaut. revisor  
mne26736

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

|                      |  |
|----------------------|--|
| Navn                 | Jysk Ejendomsudleje A/S  |
| Adresse, postnr., by | Poulsgade 8, 7400 Herning  |
| CVR-nr.              | 27 52 65 35  |
| Stiftet              | 23. juni 2006  |
| Hjemstedskommune     | Herning  |
| Regnskabsår          | 1. januar - 31. december   |
| Bestyrelse           | Kristina Lundtoft Nansen, formand<br>Mette Stokholm<br>Michael Gram Kirkegaard                 |
| Direktion            | Michael Gram Kirkegaard  |
| Revision             | EY Godkendt Revisionspartnerselskab<br>Dirch Passers Allé 36, Postboks 250, 2000 Frederiksberg |

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive virksomhed med udleje af ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på 1.431.913 kr. mod et overskud på 1.525.181 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på 7.724.856 kr.

Selskabet har pr. 31. december 2020 fremleje på totalt 2 ud af 2 huslejekontrakter. Dette forventes uændret fremadrettet.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Resultatopgørelse

| Note | kr.                                    | 2020             | 2019             |
|------|--|------------------|------------------|
|      | <b>Bruttotab</b>                       | -44.373          | -90.687          |
| 2    | Finansielle indtægter                  | 1.280            | 0                |
| 3    | Finansielle omkostninger               | -101             | 0                |
|      | <b>Resultat før skat</b>               | -43.194          | -90.687          |
| 4    | Skat af årets resultat                 | 1.475.107        | 1.615.868        |
|      | <b>Årets resultat</b>                  | <u>1.431.913</u> | <u>1.525.181</u> |
|      | <b>Forslag til resultatdisponering</b> |                  |                  |
|      | Overført resultat                      | <u>1.431.913</u> | <u>1.525.181</u> |
|      |  | <u>1.431.913</u> | <u>1.525.181</u> |



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

| Note | kr.  | 2020             | 2019             |
|------|--|------------------|------------------|
|      | <b>AKTIVER</b>                               |                  |                  |
|      | <b>Omsætningsaktiver</b>                     |                  |                  |
| 5    | <b>Tilgodehavender</b>                       |                  |                  |
|      | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 7.744.594        | 6.333.559        |
|      | Tilgodehavende sambeskatningsbidrag          | 2.095            | 0                |
|      | Andre tilgodehavender                        | 35.563           | 19.951           |
|      | Periodeafgrænsningsposter                    | 26.260           | 0                |
|      |  | <u>7.808.512</u> | <u>6.353.510</u> |
|      | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <u>7.808.512</u> | <u>6.353.510</u> |
|      | <b>AKTIVER I ALT</b>                         | <u>7.808.512</u> | <u>6.353.510</u> |
|      | <b>PASSIVER</b>                              |                  |                  |
|      | <b>Egenkapital</b>                           |                  |                  |
|      | Aktiekapital                                 | 5.000.000        | 5.000.000        |
|      | Overført resultat                            | 2.724.856        | 1.292.943        |
|      | <b>Egenkapital i alt</b>                     | <u>7.724.856</u> | <u>6.292.943</u> |
|      | <b>Gældsforpligtelser</b>                    |                  |                  |
|      | <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>       |                  |                  |
|      | Leverandører af varer og tjenesteydelser     | 23.356           | 0                |
|      | Gæld til tilknyttede virksomheder            | 0                | 267              |
|      | Anden gæld                                   | 60.300           | 60.300           |
|      |  | <u>83.656</u>    | <u>60.567</u>    |
|      | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>              | <u>83.656</u>    | <u>60.567</u>    |
|      | <b>PASSIVER I ALT</b>                        | <u>7.808.512</u> | <u>6.353.510</u> |

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 7 Eventualaktiver
- 8 Sikkerhedsstillelser
- 9 Nærtstående parter

**Årsregnskab 1. januar - 31. december****Egenkapitalopgørelse**

| kr.                                  | <u>Aktiekapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u>     |
|--------------------------------------|---------------------|--------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2019           | 5.000.000           | -232.238                 | 4.767.762        |
| Overført via resultatdisponering     | 0                   | 1.525.181                | 1.525.181        |
| <b>Egenkapital 1. januar 2020</b>    | <b>5.000.000</b>    | <b>1.292.943</b>         | <b>6.292.943</b> |
| Overført via resultatdisponering     | 0                   | 1.431.913                | 1.431.913        |
| <b>Egenkapital 31. december 2020</b> | <b>5.000.000</b>    | <b>2.724.856</b>         | <b>7.724.856</b> |

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jysk Ejendomsudleje A/S for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

### Resultatopgørelsen

#### Husleje indtægt

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS18.

Indtægter ved levering af tjenesteydelser omfatter viderefakturering af lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen over lejeperioden.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Bruttotab

I resultatopgørelsen er husleje indtægt og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttotab.

#### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter afholdte omkostninger til husleje og måles til kostpris.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

#### 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 godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

#### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden og de danske dattervirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Balancen

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39.

Der 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, hvor 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 virksomhedens risikostyringspolitik. 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 realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

##### Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

| kr.  | 2020              | 2019              |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>2 Finansielle indtægter</b>                 |                   |                   |
| Andre finansielle indtægter                    | 1.280             | 0                 |
|  | <u>1.280</u>      | <u>0</u>          |
| <b>3 Finansielle omkostninger</b>              |                   |                   |
| Andre finansielle omkostninger                 | 101               | 0                 |
|  | <u>101</u>        | <u>0</u>          |
| <b>4 Skat af årets resultat</b>                |                   |                   |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | -2.095            | -19.951           |
| Regulering af skat vedrørende tidligere år     | -1.473.012        | -1.595.917        |
|  | <u>-1.475.107</u> | <u>-1.615.868</u> |

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 5 Tilgodehavender

Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder omfatter dels selskabets andel af koncerns Cash-pool ordning samt øvrige mellemregninger.

#### 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Andre eventualforpligtelser

Virksomheden hæfter solidarisk med fællesregistrerede virksomheder for den samlede momsforpligtelse.

Selskabet hæfter solidarisk med øvrige selskaber i cash-pool ordning administreret af Aleris Healthcare AB. Engagementet udgør pr. 31.12.2020 et indestående på 250.217 t.kr.

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Aleris A/S som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat, kildeskat på renter, royalties og udbytter.

##### Andre økonomiske forpligtelser

Selskabet har pr. 31. december 2020 indgået huslejeforpligtelser med varierende opsigelsesvarsel, dog maks. til 2032 med i alt 51.537 kr. (2019: 5.393 t.kr.).

#### 7 Eventualaktiver

Selskabet har et ikke-indregnet udskudt skatteaktiv på t.DKK 12.326. Under hensynstagen til usikkerheden forbundet med udnyttelsen heraf inden for en periode på 3-5 år har selskabet ikke aktiveret beløbet.

#### 8 Sikkerhedsstillelser

Virksomheden har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver pr. 31. december 2020.

#### 9 Nærtstående parter

##### Oplysning om koncernregnskaber

| <u>Modervirksomhed</u> | <u>Hjemsted</u> | <u>Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab</u> |
|------------------------|-----------------|--|
| Aleris Group AB        | Sverige         | Box 6401, 113 82<br>Stockholm                            |

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Michael Gram Kirkegaard

### Direktion

På vegne af: Jysk Ejendomsudleje AS

Serienummer: PID:9208-2002-2-811800686324

IP: 188.244.xxx.xxx

2021-05-28 13:14:40Z

NEM ID 

## Mette Stokholm

### Bestyrelse

På vegne af: Jysk Ejendomsudleje AS

Serienummer: PID:9208-2002-2-862684983163

IP: 62.135.xxx.xxx

2021-05-28 13:19:26Z

NEM ID 

## Michael Gram Kirkegaard

### Bestyrelse

På vegne af: Jysk Ejendomsudleje AS

Serienummer: PID:9208-2002-2-811800686324

IP: 188.244.xxx.xxx

2021-05-28 13:19:59Z

NEM ID 

## Kristina Lundtoft Nansen

### Bestyrelse

På vegne af: Jysk Ejendomsudleje AS

Serienummer: PID:9208-2002-2-763521358044

IP: 188.244.xxx.xxx

2021-06-01 07:54:54Z

NEM ID 

## Kim Thomsen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1267450293561

IP: 213.32.xxx.xxx

2021-06-01 11:37:28Z

NEM ID 

## Kristina Lundtoft Nansen

### Dirigent

På vegne af: Jysk Ejendomsudleje AS

Serienummer: PID:9208-2002-2-763521358044

IP: 188.244.xxx.xxx

2021-06-03 17:23:25Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: BK7D0-T70MZ-VUD5B-NDHAM-76BNL-C110B

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>