

Ejendomsselskabet af 01.11.2017 A/S

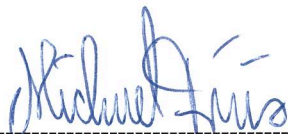
**Kastaniehøjvej 2
8600 Silkeborg**

CVR-nr. 39 04 36 29

Årsrapport 2017/18

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. februar 2019

Dirigent:



Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Erklæringer fra Intern Revision	5
Ledelsesberetning	7
Selskabsoplysninger	7
Beretning	8
Årsregnskab 1. november 2017 - 31. december 2018	9
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet af 01.11.2017 A/S for regnskabsåret 1. november 2017 - 31. december 2018.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2017 - 31. december 2018.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og for virksomhedens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 25. februar 2019

Direktion:



Jes Rosendal

Bestyrelse:



Finn Bødker Knudsen
(formand)



Kim Lund Nielsen



Jes Rosendal

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 01.11.2017 A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 01.11.2017 A/S for regnskabsåret 1. november 2017 - 31. december 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2017 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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. Fejlinformation 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.
- 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 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.

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.

Silkeborg, den 25. februar 2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56


Hans Trærup

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 10648


Kasper Bruhn Udam

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 29421

Erklæringer fra Intern Revision

Til ledelsen i Ejendomsselskabet af 01.11.2017 A/S

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 01.11.2017 A/S for regnskabsåret 1. november 2017 - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af årsregnskabet og for, at årsregnskabet giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Intern Revisions ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er på grundlag af vores revision at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vores revision er udført i overensstemmelse med Finanstilsynets bekendtgørelse om revisionens gennemførelse i finansielle virksomheder m.v. samt finansielle koncerner og i overensstemmelse med internationale revisionsstandarder.

Revisionen er planlagt og udført med henblik på at opnå en høj grad af sikkerhed og revisionsbevis for, at årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation. Ud fra en vurdering af de interne kontroller, der er relevante for udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, og risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, har vi stikprøvevis efterprøvet grundlaget for beløb og øvrige oplysninger i årsregnskabet. Revisionen har omfattet alle væsentlige og risikofyldte områder samt stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation i årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2017 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer fra Intern Revision

Udtalelse om ledelsesberetning

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde en ledelsesberetning, der indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Revisionen har ikke omfattet ledelsesberetningen, men vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Silkeborg, den 25. februar 2019



Henning Sørensen
Revisionschef

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

Navn	Ejendomsselskabet af 01.11.2017 A/S
Adresse	Kastaniehøjvej 2 8600 Silkeborg
CVR-nr.	39 04 36 29
Hjemstedskommune	Silkeborg
Regnskabsår	1. januar - 31. december 1. regnskabsår løber fra 1. november 2017 - 31. december 2018
Bestyrelse	Finn Bødker Knudsen, formand Kim Lund Nielsen Jes Rosendal
Direktion	Jes Rosendal
Revision	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Papirfabrikken 26 8600 Silkeborg CVR-nr.: 33 96 35 56
Ejerforhold	Virksomheden er et helejet datterselskab af Jyske Finans A/S. Jyske Finans A/S er et helejet datterselskab af Jyske Bank A/S, og indgår i det konsoliderede koncernregnskab for Jyske Bank Koncernen.

Ledelsesberetning

Beretning

Hovedaktivitet

Virksomhedens aktivitet er som leasinggiver at udbyde operationel leasing af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomheden, som er startet 1. november 2017, har i de forløbne 14 måneder realiseret et bruttoresultat på -37 t.kr. Årets resultat udgør et underskud før skat på -48 t.kr.

Virksomheden er i færd med at opføre en ejendom, som efterfølgende skal leases af en leasingtager på en operationel leasingkontrakt. Ejendommen forventes færdiggjort inden sommeren 2019, hvorefter leasingforholdet kan påbegyndes.

Virksomhedens balance udviser en samlet aktivmasse på 15.340 t.kr. og en egenkapital på 463 t.kr.

Årsregnskab 1. november 2017 - 31. december 2018

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Regnskabsmæssige skøn

Ved opgørelsen af den regnskabsmæssige værdi af visse aktiver og forpligtelser kræves skøn over, hvorledes fremtidige begivenheder påvirker værdien af disse aktiver og forpligtelser på balancedagen. De anvendte skøn er baseret på forudsætninger som ledelsen vurderer er forsvarlige, men som i sagens natur er usikre.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrations-, lokale- og øvrige driftsomkostninger samt afgivne gebyrer og provisioner.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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 bevægelser direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid. For operationelle leasingaktiver tages udgangspunkt i kontraktens løbetid.

De materielle aktivers restværdi revurderes årligt.

Årsregnskab 1. november 2017 - 31. december 2018

Anvendt regnskabspraksis

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede pengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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

Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, sædvanligvis svarende til nominel værdi. Tilgodehavenderne reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab, hvor der vurderes at være indtruffet objektiv indikation på værdiforringelse.

Egenkapital - udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Udbytte som forventes udbetalt for regnskabsåret, vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Årsregnskab 1. november 2017 - 31. december 2018

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

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.

Virksomheden er sambeskattet med den ultimative modervirksomhed Jyske Bank A/S. Den beregnede skat af årets indkomst indbetales af administrationsvirksomheden.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenue efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Gæld til kreditinstitutter udgøres af gæld til Jyske Bank A/S (tilknyttet virksomhed) uden modregningsadgang i indeståender (likvide beholdninger).

Årsregnskab 1. november 2017 - 31. december 2018

Resultatopgørelse

t.kr.	Note	<u>2017/18</u>
Andre eksterne omkostninger		<u>-37</u>
Bruttoresultat		-37
Finansielle omkostninger	1	<u>-11</u>
Resultat før skat		-48
Skat af årets resultat	2	<u>11</u>
Årets resultat		<u>-37</u>
Forslag til resultatdisponering	3	
Overført resultat		-37
Foreslået udbytte		<u>0</u>
I alt disponeret		<u>-37</u>

Årsregnskab 1. november 2017 - 31. december 2018

Balance

Aktiver

t.kr.	Note	<u>2017/18</u>
Investeringsejendomme		14.755
Materielle anlægsaktiver	4	<u>14.755</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>14.755</u>
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		11
Andre tilgodehavender		574
Tilgodehavender		<u>585</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>585</u>
Aktiver i alt		<u><u>15.340</u></u>

Årsregnskab 1. november 2017 - 31. december 2018

Balance

Passiver

t.kr.	Note	<u>2017/18</u>
Selskabskapital	5	500
Overført overskud eller underskud		-37
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0
Egenkapital i alt		<u>463</u>
Gæld til kreditinstitutter (tilknyttet virksomhed)	6	14.153
Anden gæld		724
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>14.877</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>14.877</u>
Passiver i alt		<u>15.340</u>
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	7	
Nærtstående parter	8	

Årsregnskab 1. november 2017 - 31. december 2018

Egenkapitalopgørelse

t.kr.	Selskabs- kapital	Overført overskud eller underskud	Forslag til udbytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. november 2017	500	0	0	500
Resultatdisponering for året	0	-37	0	-37
Egenkapital 31. december 2018	500	-37	0	463

Årsregnskab 1. november 2017 - 31. december 2018

Noter

t.kr.	<u>2017/18</u>
1 Finansielle omkostninger	
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	11
	<u>11</u>
2 Skat af årets resultat	
Året aktuelle skat	-11
	<u>-11</u>
3 Forslag til resultatdisponering	
Overført resultat	-37
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen	0
I alt disponeret	<u>-37</u>
4 Materielle anlægsaktiver	
	Investerings-
	ejendomne
	<u></u>
Kostpris primo	0
Tilgange	14.755
Kostpris ultimo	<u>14.755</u>
Afskrivninger primo	0
Årets afskrivninger	0
Afskrivninger ultimo	<u>0</u>
Nedskrivninger primo	0
Årets nedskrivninger	0
Nedskrivninger ultimo	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>14.755</u>

Investeringsejendomme består pr. 31. december 2018 af en ejendom som er under opførelse samt et uudnyttet grundstykke, hvorfor der ikke er afskrevet på dette i regnskabsåret.

Årsregnskab 1. november 2017 - 31. december 2018

Noter

5 Selskabskapital

Selskabskapitalen består af 500 aktier a nominelt 1.000 kr., således at den samlede selskabskapital udgør nominelt 500 t.kr. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

6 Gæld til kreditinstitutter

Virksomhedens gæld til kreditinstitutter består udelukkende af gæld til den tilknyttede virksomhed Jyske Bank A/S.

Af denne gæld forfalder 0 t.kr. senere end 5 år fra balancedatoen.

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser:

Virksomheden indgår i en dansk sambeskatning med Jyske Bank A/S som administrationsvirksomhed. Virksomheden hæfter derfor i henhold til selskabsskatteovens regler herom solidarisk for indkomstskatter m.v. for de sambeskattede virksomheder og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede virksomheder.

Virksomheden indgår desuden i fællesregistrering med Jyske Bank A/S for lønsumsafgift og moms, og hæfter således solidarisk for afregning heraf med alle fællesregistrerede enheder i koncernen.

8 Nærtstående parter

Ejendomsselskabet af 01.11.2017 A/S' nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

Jyske Finans A/S, Kastaniehøjvej 2, 8600 Silkeborg.
Jyske Finans A/S besidder hele selskabskapitalen.

Virksomheden indgår i koncernregnskabet for Jyske Bank A/S.
Årsrapporten for koncernen kan rekvireres på følgende adresse:

Jyske Bank A/S
Vestergade 8-16
8600 Silkeborg
Danmark

Koncernårsrapporten gøres også tilgængelig på Jyske Bank A/S' hjemmeside:
www.jyskebank.dk/ir/regnskaber