

# Ejendomsselskabet af 01.11.2017 A/S

Kastaniehøjvej 2, 8600 Silkeborg

CVR-nr. 39 04 36 29

## Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. maj 2024

### Dirigent

.....  
Michael Friis

## Indholdsfortegnelse

<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>1</b>
<b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>4</b>
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	<b>6</b>
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet af 01.11.2017 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 3. maj 2024

### Direktion

-----  
Allan Christian Mortensen

### Bestyrelse

-----  
Jes Rosendal  
(formand)

-----  
Allan Christian Mortensen

-----  
Kim Lund Nielsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet af 01.11.2017 A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 01.11.2017 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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.

#### 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

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)

- ▶ 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.

Aarhus, den 3. maj 2024

### EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

-----  
Michael Laursen  
statsaut. revisor  
mne26804

-----  
Anders Hoberg Hedegaard  
statsaut. revisor  
mne45895

## 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
Bestyrelse	Jes Rosendal (formand) Allan Christian Mortensen Kim Lund Nielsen
Direktion	Allan Christian Mortensen
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg CVR-nr.: 30 70 02 28
Ejerforhold	Virksomheden er et helejet datterselskab af JYSKE FINANS A/S og indgår i koncernregnskabet for JYSKE BANK A/S.

## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens aktivitet er som leasinggiver at udbyde finansiel leasing af ejendomme samt udlejning af arealer, installationer eller lignende i forbindelse hermed.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomheden har i regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 realiseret et bruttoresultat på 3.769 t.kr. (2022: 3.826 t.kr.). Årets resultat udgør et overskud før skat på 2.771 t.kr. (2022: 2.981 t.kr.). Virksomhedens balance pr. 31. december 2023 udviser en samlet aktivmasse på 48.748 t.kr. (2022: 46.686 t.kr.) og en egenkapital på 2.661 t.kr. (2022: 2.825 t.kr.).

Virksomhedens tilgodehavende vedrørende finansiel leasing androg 24.151 t.kr. pr. 31. december 2023 (2022: 25.107 t.kr.).

#### Forventninger til fremtiden

Med det nuværende aktivitets-, konjunktur- og renteniveau forventes der et resultat før skat i intervallet 2.000 - 2.500 t.kr. i 2024.

#### Særlige risici

##### Kreditrisici

Kreditrisici søges afdækket gennem en kreditvurdering af såvel objekt som kunde i forbindelse med indgåelse af de enkelte leasingaftaler. Kreditrisici påvirkes af kvaliteten af de foretagne kreditvurderinger, såvel som konjunkturforhold som påvirker debitorernes betalingsevne.

##### Renterisici

Virksomheden indgår leasingaftaler med enten variabel eller fast rente. Det er virksomhedens politik at sikre den bagvedliggende finansiering af aftalerne på en sådan måde, at eksponeringen over for renteændringer er begrænset.

#### Kapitalberedskab

Selskabet har indgået en finansieringsaftale med det ultimative moderselskab JYSKE BANK A/S og har med denne aftale sikret sig den nødvendige kapital.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til generalforsamlingstidspunktet ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten for 2023.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### 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.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

#### 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.

Ved opgørelsen af nedskrivninger på tilgodehavender er der væsentlige skøn forbundet med kvantificeringen af risikoen for, at alle fremtidige betalinger ikke modtages. Såfremt det kan fastslås, at ikke alle fremtidige betalinger vil blive modtaget, er fastlæggelsen af størrelsen af de forventede betalinger, herunder realisationsværdier af sikkerheder og forventede dividendeudbetalinger fra konkursboer, også undergivet væsentlige skøn.

#### Resultatopgørelsen

##### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter finansieringsindtægter af finansiel leasing samt lejeindtægter fra udlejning.

Selskabet anvender IAS 18 (Omsætning) samt IAS 17 (Leasingkontrakter) som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning. Nettoomsætningen indregnes til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. evt. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredje-part på momsbelagte ydelser. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Finansieringsindtægter fra finansiel leasing indregnes, når ydelsen til køber er leveret inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og betaling forventes modtaget. Ved beregning af finansieringsindtægterne anvendes leasingsaftalens interne rentefod som diskonteringsfaktor. Leasingydelsesternes rentedel indtægtsføres løbende under omsætning.

##### Andre eksterne omkostninger

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

##### Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra aktivernes kostpris, de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver herunder eventuelle værdikorrektioner ud fra gennemførte nedskrivningstests.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Anvendt regnskabspraksis

#### Finansielle indtægter og omkostninger

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

Renteindtægter af finansiell leasing indregnes dog under "Nettoomsætning".

#### 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 indregnes til kostpris, som omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid. De materielle anlægsaktivers restværdi revurderes årligt.

##### 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.

##### Finansiel leasing

Finansiel leasing omfatter finansiell leasing til erhverv.

Finansiel leasing indregnes ved første indregning til dagsværdi med fradrag af gebyrer, der knytter sig til etableringen. Efterfølgende måles til amortiseret kostpris, dvs. kostpris med fradrag af afdrag, stiftelsesprovision mv., samt nedskrivninger til imødegåelse af forventet tab opgjort efter IFRS 9.

Efter IFRS 9 indregnes der nedskrivninger på finansielle aktiver til amortiseret kostpris samt hensættelser til tab på garantier og kredittilsagn, idet nedskrivningsmodellen er baseret på forventede tab (i stedet for konstaterede tab). Det forventede fremtidige tab beregnes på baggrund af sandsynligheden for misligholdelse, eksponeringen på defaulttidspunktet og tabet på defaulttidspunktet.

Det betyder, at der allerede på tidspunktet for første indregning skal foretages en nedskrivning svarende til 12 måneders forventet kredittab. Sker der efterfølgende en væsentlig stigning i debtors kreditrisiko, sker der indregning af en nedskrivning svarende til det forventede kredittab over udlånets restløbetid.

I JYSKE BANK-koncernen er der udviklet en fælles nedskrivningsmodel for alle enheder i koncernen. Modellen tager udgangspunkt i JYSKE BANK-koncernens godkendte avancerede risikostyringssetup, tilpasset IFRS 9 på en række konkrete områder.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Anvendt regnskabspraksis

#### Finansiell leasing – fortsat

Formålet med tilpasningen er at sikre, at de anvendte inputvariable udtrykker et retvisende billede, der omfatter al tilgængelig information og forventninger til fremtiden.

IFRS 9 medfører, at de finansielle aktiver opdeles i 3 stadier, der afhænger af forringelse af debtors kreditrisiko i forhold til første indregning. Eksponeringer, hvor kreditrisikoen ikke er steget betydeligt, er placeret i stadiet 1, mens stadiet 2 indeholder aktiver med betydelig stigning i kreditrisikoen, og stadiet 3 indeholder eksponeringer, der er kreditforringede. Vurderingen af, om der er sket en betydelig stigning i kreditrisikoen siden første indregning er baseret på følgende forhold:

1. En stigning i sandsynligheden for misligholdelse (PD) for den forventede restløbetid for det finansielle aktiv på 100% og en stigning i 12-måneders PD på 0,5 procentpoint, når 12-måneders PD ved første indregning var under 1,0%
2. En stigning i PD for den forventede restløbetid for det finansielle aktiv på 100% eller en stigning i 12-måneders PD på 2,0 procentpoint, når 12-måneders PD ved første indregning var 1,0% eller derover.
3. Udlånet er i 30-dages restance eller mere.
4. Kundens risikoklassifikation, der blandt andet er baseret på en vurdering af kundens evne og vilje til at overholde sine betalingsforpligtelser, evt. restancer og/eller ændringer i de initiale forudsætninger for kundeforholdet. Eksempelvis følges og vurderes udviklingen i kundens betalingshistorik suppleret med overvågning af objektive faresignaler.

Hvis koncernen forventer tab i det mest sandsynlige scenarie, anses kunden for at være kreditforringet og indplaceres i stadiet 3.

Indplaceringen i de forskellige stadier har betydning for den anvendte nedskrivningsmetode. I stadiet 1 nedskrives et sandsynlighedsvægtet tab, der forventes inden for de næste 12 måneder, mens der i stadiet 2 og 3 nedskrives med det forventede tab i restløbetiden. Hel eller delvis inddrivelse af tidligere tabsførte fordringer indtægtsføres under "nedskrivninger af finansielle aktiver".

#### Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, sædvanligvis svarende til nominel værdi. Tilgodehavenderne reduceres, om nødvendigt, med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab opgjort efter principperne i IFRS 9, omtalt ovenfor.

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiverne omfatter foretagne betalinger vedrørende udgifter som regnskabsmæssigt kan henføres til efterfølgende regnskabsår.

#### 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.

#### 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 betalt acontoskat.

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 gælds metode 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 lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Anvendt regnskabspraksis

#### Gældsforpligtelser - fortsat

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationseværdi.

Gæld til kreditinstitutter udgøres af gæld til JYSKE BANK A/S (ultimativ modervirksomhed) uden modregningsadgang i indeståender (likvide beholdninger).

#### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiverne omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter som regnskabsmæssigt kan henføres til efterfølgende regnskabsår.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

t.kr.	Note	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Nettoomsætning</b>	<b>1</b>	<b>3.852</b>	<b>3.896</b>
Andre eksterne omkostninger		-83	-70
<b>Bruttoresultat</b>		<b>3.769</b>	<b>3.826</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<b>2</b>	-660	-650
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>3.109</b>	<b>3.176</b>
Finansielle omkostninger	<b>3</b>	-338	-195
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.771</b>	<b>2.981</b>
Skat af årets resultat	<b>4</b>	-610	-656
<b>Årets resultat</b>		<b><u>2.161</u></b>	<b><u>2.325</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		0	0
Foreslået udbytte		2.161	2.325
<b>I alt disponeret</b>		<b><u>2.161</u></b>	<b><u>2.325</u></b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

#### Aktiver

t.kr.	Note	2023	2022
Investeringsejendomme		23.373	21.579
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>5</b>	<b>23.373</b>	<b>21.579</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>23.373</b>	<b>21.579</b>
Finansiell leasing	<b>6</b>	24.151	25.107
Andre tilgodehavender		1.090	0
Periodeafgrænsningsposter		134	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>25.375</b>	<b>25.107</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>25.375</b>	<b>25.107</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>48.748</b>	<b>46.686</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

#### Passiver

t.kr.	Note	2023	2022
Selskabskapital	7	500	500
Forslag til udbytte for regnskabsåret		2.161	2.325
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>2.661</b>	<b>2.825</b>
Hensættelser til udskudt skat	8	789	609
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>789</b>	<b>609</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
Gæld til kreditinstitutter (tilknyttet virksomhed)	9	34.203	35.702
Deposita		612	612
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>34.815</b>	<b>36.314</b>
Gæld til kreditinstitutter (tilknyttet virksomhed)	9	8.927	4.857
Skyldig selskabsskat		429	591
Leverandører af varer og tjenesteydelser		196	13
Anden gæld		59	605
Periodeafgrænsningsposter		872	872
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>10.483</b>	<b>6.938</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>45.298</b>	<b>43.252</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>48.748</b>	<b>46.686</b>
Medarbejderforhold	10		
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	11		
Nærtstående parter	12		

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

t.kr.	Selskabskapital	Forslag til udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	500	2.323	2.823
Udbetalt ordinært udbytte	0	-2.323	-2.323
Resultatdisponering for året	0	2.325	2.325
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>500</b>	<b>2.325</b>	<b>2.825</b>
Udbetalt ordinært udbytte	0	-2.325	-2.325
Resultatdisponering for året	0	2.161	2.161
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>500</b>	<b>2.161</b>	<b>2.661</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

t.kr.	2023	2022
<b>1 Nettoomsætning</b>		
Finansieringsindtægter fra finansiel leasing	2.532	2.627
Lejeindtægter af investeringsejendomme	1.320	1.269
	<b>3.852</b>	<b>3.896</b>
<b>2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	660	650
	<b>660</b>	<b>650</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	338	195
	<b>338</b>	<b>195</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Året aktuelle skat	429	591
Årets regulering af udskudt skat	181	65
	<b>610</b>	<b>656</b>
<b>5 Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Investerings- ejendomme</b>
<b>t.kr.</b>		
Kostpris 1. januar		23.550
Årets tilgang		2.454
<b>Kostpris 31. december</b>		<b>26.004</b>
Afskrivninger 1. januar		1.971
Årets afskrivninger		660
<b>Afskrivninger 31. december</b>		<b>2.631</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b>23.373</b>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

t.kr.	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>6 Finansiell leasing</b>		
<b>Nominal værdi af fremtidige minimumsleasingydelser</b>		
Forfalder indenfor 1 år	3.488	3.488
Forfalder indenfor 1-2 år	3.488	3.488
Forfalder indenfor 2-3 år	3.488	3.488
Forfalder indenfor 3-4 år	3.488	3.488
Forfalder indenfor 4-5 år	3.488	3.488
Forfalder efter 5 år	1.741	5.229
	<u><b>19.181</b></u>	<u><b>22.669</b></u>
<u>Afstemning af nominal værdi til regnskabsmæssig værdi før nedskrivninger</u>		
Heraf endnu ikke indregnet renteindtjening (ved nuværende renteniveau) indeholdt i minimumsleasingydelserne	-11.696	-14.228
Nutidsværdien af garanterede restværdier ved udløb af aftalerne	0	0
Nutidsværdien af ej garanterede restværdier ved udløb af aftalerne	16.666	16.666
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u><b>24.151</b></u>	<u><b>25.107</b></u>

Af dette tilgodehavende forfalder 23.090 t.kr. senere end 12 måneder efter balancedagen (2022: 24.151 t.kr.).

#### Nedskrivning

Der er ikke foretaget nedskrivning pr. 31. december 2023.

### 7 Selskabskapital

Selskabskapitalen består af 500 aktier a nominelt 1.000 kr. Den samlede selskabskapital udgør nominelt 500 t.kr. og ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

t.kr.	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>8 Hensættelser til udskudt skat</b>		
Udskudt skat 1. januar	609	544
Årets regulering af udskudt skat	180	65
<b>Udskudt skat 31. december</b>	<u><b>789</b></u>	<u><b>609</b></u>
<u>Udskudt skat vedrører</u>		
Leasingaktiver	621	571
Investerings ejendom	168	38
	<u><b>789</b></u>	<u><b>609</b></u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 9 **Gæld til kreditinstitutter**

Virksomhedens gæld til kreditinstitutter består udelukkende af gæld til den tilknyttede virksomhed JYSKE BANK A/S. Af denne gæld forfalder 28.147 t.kr. senere end 5 år fra balancedatoen (2022: 29.670 t.kr.).

#### 10 **Medarbejderforhold**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>

#### 11 **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 selskabsskattelovens 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.

#### 12 **Nærtstående parter**

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

##### Bestemmende indflydelse

JYSKE FINANS A/S (CVR nr. 10 15 76 76) besidder hele selskabskapitalen.

Selskabet indgår i koncernregnskabet for JYSKE BANK A/S, og 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](http://www.jyskebank.dk/ir/regnskaber)

# 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.”

## Allan Christian Mortensen

Direktør og bestyrelsesmedlem

På vegne af: Ejendomsselskabet af 01.11.2017 A/S

Serienummer: 1f558e22-7c90-477d-b1d2-5bf5fd452422

IP: 194.239.xxx.xxx

2024-05-03 10:16:38 UTC



## Kim Lund Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Ejendomsselskabet af 01.11.2017 A/S

Serienummer: e28935e0-a728-49fb-8552-c44768fd1bce

IP: 194.239.xxx.xxx

2024-05-06 06:08:20 UTC



## Jes Rosendal

Bestyrelsesformand

På vegne af: Ejendomsselskabet af 01.11.2017 A/S

Serienummer: 4405c889-74b4-46ae-9c83-0058559aefb6

IP: 194.239.xxx.xxx

2024-05-06 06:36:37 UTC



## Michael Laursen

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Stats.aut revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: eefcbfde-cf21-4d87-9ab3-5f579f3b7cb6

IP: 165.225.xxx.xxx

2024-05-06 07:36:06 UTC



## Anders Hoberg Hedegaard

Stats.aut revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: a9a8bced-1c2d-4d73-9c83-0d283f621cc8

IP: 165.225.xxx.xxx

2024-05-06 10:56:21 UTC



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/validator**

# 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 Friis

JYSKE BANK A/S CVR: 17616617

### Dirigent

På vegne af: Ejendomsselskabet af 01.11.2017 A/S

Serienummer: 12397070-e552-4867-b7b2-68b1a58fe1de

IP: 194.239.xxx.xxx

2024-05-06 12:29:37 UTC



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/validator>**