

## **Ejendomsselskabet af 01.11.2017 A/S**

Kastaniehøjvej 2  
8600 Silkeborg

CVR-nr. 39 04 36 29

### **Årsrapport 2019**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. februar 2020.

**Dirigent:**

-----

## **Indholdsfortegnelse**

<b>Ledelsespåtegning</b>	1
<b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b>	2
<b>Erklæringer fra Intern Revision</b>	5
<b>Ledelsesberetning</b>	7
Selskabsoplysninger	7
Beretning	8
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	10
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse	14
Balance	15
Egenkapitalopgørelse	17
Noter	18

## Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet af 01.11.2017 A/S for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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 2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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 24. februar 2020.

### 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. januar 2019 - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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 24. februar 2020.

**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. januar 2019 - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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 24. februar 2020.

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 løb 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 A/S-Koncernen.

## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Hovedaktivitet

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

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomheden har i regnskabsåret færdiggjort en større ejendom som pr. 15. juli 2019 er ibrugtaget af leasingtager på en finansiel leasingaftale. Ledelsen skønnede ved regnskabsafslæggelsen for 2017/18 at den pågældende ejendom skulle indgå i en operationel leasingaftale, men det har i starten af 2019 (og tidligt i byggeentreprisen) vist sig, at den endelige finansieringskonstruktion skulle være i form af en finansiel leasingaftale. Ændringen har ingen resultatmæssig effekt.

Virksomheden, har i regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, realiseret et bruttoresultat på 1.509 t.kr. Årets resultat udgør et overskud før skat på 1.252 t.kr. Virksomhedens balance udviser en samlet aktivmasse på 45.451 t.kr. og en egenkapital på 1.439 t.kr.

Virksomhedens tilgodehavende vedr. finansiel leasing androg 27.525 t.kr. pr. 31. december 2019.

#### 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 konjunkturforskel 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.

## **Ledelsesberetning**

### **Redegørelse for samfundsansvar**

Virksomheden indgår i den samlede redegørelse for samfundsansvar som udarbejdes af modervirksomheden JYSKE BANK A/S på vegne af hele koncernen.

Redegørelsen for samfundsansvar kan rekvireres på JYSKE BANK A/S' hjemmeside:  
[www.jyskebank.dk/csr/rapport](http://www.jyskebank.dk/csr/rapport)

### **Forventninger til fremtiden**

Med det nuværende aktivitets-, konjunktur- og renteniveau forventes der et resultat før skat i niveauet 3.000 t.kr. for det kommende regnskabsår.

Selskabets forventning forudsætter konjunkturforhold svarende til 2019.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til generalforsamlingstidspunktet ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten for 2019.

## 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.

### 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 udlån 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.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter finansieringsindtægter af finansiel leasing samt lejeindtægter fra øvrig udlejning.

Nettoomsætningen indregnes til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. evt. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart på momsbelagte ydelser. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Indtægter som relaterer sig til regnskabsåret, men forfalder i det efterfølgende regnskabsår, indregnes under tilgodehavender i balancen.

### Andre eksterne omkostninger

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

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Anvendt regnskabspraksis

#### Resultatopgørelsen

##### 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.

Renteindtægter af udlån 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 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.

##### 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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Anvendt regnskabspraksis

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver - fortsat

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.

#### Finansiell leasing

Posten omfatter finansiell leasing til erhverv.

Finansiell leasing måles til amortiseret kostpris, dvs. kostpris med fradrag af afdrag, stiftelsesprovision, deposita 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 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.

IFRS 9 medfører at de finansielle aktiver opdeles i 3 stadier, der afhænger af forringelse af debtors kreditværdighed i forhold til første indregning. Eksponeringer med fravær af betydelig stigning i kreditrisikoen er placeret i stadie 1, mens stadie 2 indeholder aktiver med betydelig stigning i kreditrisikoen, og stadie 3 indeholder eksponeringer, der er kreditforringede.

Indplaceringen i de forskellige stadier har betydning for den anvendte nedskrivningsmetode. I stadie 1 nedskrives et sandsynlighedsvægtet tab, der forventes inden for de næste 12 måneder, mens der i stadie 2 og 3 nedskrives med det forventede tab i restløbetiden.

Hel eller delvis inddrivelse af tidligere tabsførte fordringer, indtægtsføres under nedskrivninger på udlån.

#### 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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Anvendt regnskabspraksis

#### 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 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 (ultimativ modervirksomhed) uden modregningsadgang i indeståender (likvide beholdninger).

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

t.kr.	Note	2019	2017/18
<b>Nettoomsætning</b>	<b>1</b>	<b>1.660</b>	<b>0</b>
Andre eksterne omkostninger		-151	-37
<b>Bruttoresultat</b>		<b>1.509</b>	<b>-37</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<b>2</b>	-173	0
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>1.336</b>	<b>-37</b>
Finansielle omkostninger	<b>3</b>	-84	-11
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.252</b>	<b>-48</b>
Skat af årets resultat	<b>4</b>	-276	11
<b>Årets resultat</b>		<b>976</b>	<b>-37</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>	<b>5</b>		
Overført resultat		37	-37
Foreslået udbytte		939	0
<b>I alt disponeret</b>		<b>976</b>	<b>-37</b>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

#### Aktiver

t.kr.	Note	2019	2018
Investeringsejendomme		17.300	14.755
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>5</b>	<b>17.300</b>	<b>14.755</b>
Finansiell leasing		26.819	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>6</b>	<b>26.819</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>44.119</b>	<b>14.755</b>
Finansiell leasing	6	706	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	11
Andre tilgodehavender		626	574
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.332</b>	<b>585</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.332</b>	<b>585</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>45.451</b>	<b>15.340</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

#### Passiver

t.kr.	Note	2019	2018
Selskabskapital	7	500	500
Overført overskud eller underskud		0	-37
Forslag til udbytte for regnskabsåret		939	0
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>1.439</b>	<b>463</b>
Hensættelser til udskudt skat	8	273	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>273</b>	<b>0</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til kreditinstitutter (tilknyttet virksomhed)	9	40.159	0
		<b>40.159</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til kreditinstitutter (tilknyttet virksomhed)	9	2.585	14.153
Skyldig selskabsskat		3	0
Leverandørgæld		656	0
Anden gæld		336	724
		<b>3.580</b>	<b>14.877</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>43.739</b>	<b>14.877</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>45.451</b>	<b>15.340</b>
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	10		
Nærtstående parter	11		

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

<b>t.kr.</b>	<b>Selskabs- kapital</b>	<b>Overført overskud eller underskud</b>	<b>Forslag til udbytte for regn- skabsåret</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2019	500	-37	0	463
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	0
Resultatdisponering for året	0	37	939	976
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>500</b>	<b>0</b>	<b>939</b>	<b>1.439</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

t.kr.	<u>2019</u>	<u>2017/18</u>
<b>1 Nettoomsætning</b>		
Finansieringsindtægter fra finansiel leasing	1.360	0
Lejeindtægter af investeringsejendomme	300	0
	<u><b>1.660</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	173	0
	<u><b>173</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	84	11
	<u><b>84</b></u>	<u><b>11</b></u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Året aktuelle skat	3	0
Årets regulering af udskudt skat	273	-11
	<u><b>276</b></u>	<u><b>-11</b></u>
<b>5 Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	37	-37
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen	939	0
<b>I alt disponeret</b>	<u><b>976</b></u>	<u><b>-37</b></u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 5 Materielle anlægsaktiver

t.kr.

**Investerings-  
ejendomme**

Kostpris primo	14.755
Årets tilgang	6.512
Overført til finansiel leasing (finansielle anlægsaktiver)	-3.794
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>17.473</b>
Afskrivninger primo	0
Årets afskrivninger	173
<b>Afskrivninger ultimo</b>	<b>173</b>
Nedskrivninger primo	0
Årets nedskrivninger	0
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>17.300</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 6 Finansielle anlægsaktiver

t.kr.

**Finansiel  
leasing**

Kostpris primo	0
Overført fra investeringsejendomme (materielle anlægsaktiver)	3.794
Tilgange	24.000
Afgange	-269
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>27.525</b>
Nedskrivninger primo	0
Årets nedskrivninger	0
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>27.525</b>

#### Forfaldsanalyse

Nominal værdi  
af de frem-  
tidige min.  
leasingydelser

Forfalder indenfor 1 år	3.488
Forfalder indenfor 1-2 år	3.488
Forfalder indenfor 2-3 år	3.488
Forfalder indenfor 3-4 år	3.488
Forfalder indenfor 4-5 år	3.488
Forfalder efter 5 år	15.694
	<b>33.134</b>

#### Afstemning af forfaldsanalyse til nettoinvestering:

Nominal værdi af de fremtidige minimumsleasingydelser, jf. ovenfor	33.134
Heraf endnu ikke indregnet renteindtjening (ved nuværende renteniveau) indeholdt i minimumsleasingydelserne	-22.277
Nutidsværdien af garanterede restværdier ved udløb af aftalerne	16.668
Nutidsværdien af ej garanterede restværdier ved udløb af aftalerne	0
	<b>27.525</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 7 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.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>8 Hensættelser til udskudt skat</b>		
Udskudt skat primo	0	0
Årets regulering af udskudt skat	<u>273</u>	<u>0</u>
<b>Udskudt skat ultimo</b>	<u><b>273</b></u>	<u><b>0</b></u>
 Udskudt skat vedrører:		
Finansielle anlægsaktiver	250	0
Investeringsejendom	<u>23</u>	<u>0</u>
	<u><b>273</b></u>	<u><b>0</b></u>

#### 9 Gæld til kreditinstitutter

Virksomhedens gæld til kreditinstitutter består udelukkende af gæld til den tilknyttede virksomhed JYSKE BANK A/S.

Af denne gæld forfalder 34.203 t.kr. senere end 5 år fra balancedatoen.

#### 10 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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 11 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](http://www.jyskebank.dk/ir/regnskaber)