

Ejendomsselskabet af 01.11.2017 A/S

Kastaniehøjvej 2
8600 Silkeborg

CVR-nr. 39 04 36 29

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. februar 2022

Dirigent

Michael Friis

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Erklæringer fra Intern Revision	5
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	7
Beretning	8
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	14
Balance	15
Egenkapitalopgørelse	17
Noter	18

Ledelsepåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet af 01.11.2017 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 21. februar 2022

Direktion

Klaus Naur

Bestyrelse

Jes Rosendal
(formand)

Klaus Naur

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 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA code.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om ledelsesberetningen (fortsat)

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 21. februar 2022

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

Lars Rhod Søndergaard
statsaut. revisor
mne28632

Michael Laursen
statsaut. revisor
mne26804

Erklæringer fra Intern Revision

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 01.11.2017 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af årsregnskabet og for, at årsregnskabet 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.

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.

Erklæringer fra Intern Revision

Udtalelse om ledelsesberetning

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, men vi har gennemlæst ledelsesberetningen, og vi har overvejet, om ledelsesberetningen indeholder de krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven og, om ledelsesberetningen er konsistent med årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet, og vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Silkeborg, den 21. februar 2022

Karsten Dahl
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
Bestyrelse	Jes Rosendal (formand) Klaus Naur Kim Lund Nielsen
Direktion	Klaus Naur
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. JYSKE FINANS A/S er et helejet datterselskab af JYSKE BANK 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 2021 realiseret et bruttoresultat på 3.791 t.kr. (3.592 t.kr. i 2020). Årets resultat udgør et overskud før skat på 2.978 t.kr. (2.919 t.kr. i 2020).

Virksomhedens balance pr. 31. december 2021 udviser en samlet aktivmasse på 48.196 t.kr. (49.622 t.kr. i 2020) og en egenkapital på 2.823 t.kr. (2.777 t.kr. i 2020).

Virksomhedens tilgodehavende vedrørende finansiel leasing androg 25.967 t.kr. pr. 31. december 2021 (26.743 t.kr. i 2020).

Forventninger til fremtiden

Med det nuværende aktivitets-, konjunktur- og renteniveau forventes der et resultat før skat i intervallet 2.750-3.250 t. kr. i 2022.

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.

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:
[https://www.jyskebank.dk/ir/governance.](https://www.jyskebank.dk/ir/governance)

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til generalforsamlingstidspunktet ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten for 2021.

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.

Ændret præsentation

Finansiell leasing under aktiver

Selskabet har i overensstemmelse med ÅRL § 26 samlet finansiell leasing under omsætningsaktiverne frem for at opdele i omsætnings- og anlægsaktiver. Tilgodehavender, der forfalder senere end 12 måneder efter balancedatoen, er specificeret i noten.

Deposita, anden gæld og leverandører af varer og tjenesteydelser

Selskabet har ændret klassifikation af deposita fra "anden gæld" til "deposita" henset til arten af posten. I denne forbindelse er også øvrige poster flyttet fra "anden gæld" til "leverandører af varer og tjenesteydelser", således at "anden gæld" herefter kun indeholder skyldige omkostninger vedrørende løn og gæld til det offentlige. Sammenligningstal er tilrettede.

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 finansiell leasing samt lejeindtægter fra 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.

Finansieringsindtægter fra finansiell leasing indregnes, når ydelsen til køber er leveret inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og betaling forventes modtaget.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning - fortsat

Ved beregning af finansieringsindtægterne anvendes leasingsaftalens interne rentefod som diskonteringsfaktor. Leasingydelseernes rentedel indtægtsføres løbende under omsætning.

Andre eksterne omkostninger

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

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

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

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 finansiel 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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Værdiforringelse af anlægsaktiver - fortsat

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.

Finansiell leasing

Finansiell leasing omfatter finansiell leasing til erhverv.

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Finansiel leasing - fortsat

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 stadie 1, mens stadie 2 indeholder aktiver med betydelig stigning i kreditrisikoen, og stadie 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 stadie 3.

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 af finansielle aktiver".

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. januar - 31. december

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

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 det efterfølgende regnskabsår.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

t.kr.	Note	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsætning	1	3.955	3.698
Andre eksterne omkostninger		-164	-106
Bruttoresultat		3.791	3.592
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-650	-498
Resultat af ordinær primær drift		3.141	3.094
Finansielle omkostninger	3	-163	-175
Resultat før skat		2.978	2.919
Skat af årets resultat	4	-655	-642
Årets resultat		2.323	2.277
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		0	0
Foreslået udbytte		2.323	2.277
I alt disponeret		2.323	2.277

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Aktiver

t.kr.	Note	2021	2020
Investeringsejendomme		22.229	22.879
Materielle anlægsaktiver	5	22.229	22.879
Anlægsaktiver i alt		22.229	22.879
Finansiell leasing	6	25.967	26.743
Tilgodehavender		25.967	26.743
Omsætningsaktiver i alt		25.967	26.743
Aktiver i alt		48.196	49.622

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Passiver

t.kr.	Note	2021	2020
Selskabskapital	7	500	500
Overført overskud eller underskud		0	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret		2.323	2.277
Egenkapital i alt		2.823	2.777
Hensættelser til udskudt skat	8	544	444
Hensatte forpligtelser i alt		544	444
Gældsforpligtelser			
Gæld til kreditinstitutter (tilknyttet virksomhed)	9	37.193	38.679
Deposita		612	612
Langfristede gældsforpligtelser		37.805	39.291
Gæld til kreditinstitutter (tilknyttet virksomhed)	9	5.281	5.485
Skyldig selskabsskat		555	471
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20	25
Anden gæld		296	257
Periodeafgrænsningsposter		872	872
Kortfristede gældsforpligtelser		7.024	7.110
Gældsforpligtelser i alt		44.829	46.401
Passiver i alt		48.196	49.622
Medarbejderforhold	10		
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	11		
Nærtstående parter	12		

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

t.kr.	Selskabs- kapital	Overført overskud eller underskud	Forslag til udbytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	500	0	2.277	2.777
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	-2.277	-2.277
Resultatdisponering for året	0	0	2.323	2.323
Egenkapital 31. december 2021	500	0	2.323	2.823

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

t.kr.	<u>2021</u>	<u>2020</u>
1 Nettoomsætning		
Finansieringsindtægter fra finansiel leasing	2.712	2.782
Lejeindtægter af investeringsejendomme	1.243	916
	<u>3.955</u>	<u>3.698</u>
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	650	498
	<u>650</u>	<u>498</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	163	175
	<u>163</u>	<u>175</u>
4 Skat af årets resultat		
Året aktuelle skat	555	471
Årets regulering af udskudt skat	100	171
	<u>655</u>	<u>642</u>
5 Materielle anlægsaktiver		
t.kr.		Investerings- ejendomme
Kostpris primo		23.550
Årets tilgang		0
Kostpris ultimo		<u>23.550</u>
Afskrivninger primo		671
Årets afskrivninger		650
Afskrivninger ultimo		<u>1.321</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u><u>22.229</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Finansiell leasing

Forfaldsanalyse

	Nominal værdi af fremtidige minimum leasingydelse
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	8.716
	26.156
Nominal værdi af de fremtidige minimumsleasingydelse, jf. ovenfor	26.156
Heraf endnu ikke indregnet renteindtjening (ved nuværende renteniveau) indeholdt i minimumsleasingydelse	-16.855
Nutidsværdien af garanterede restværdier ved udløb af aftalerne	0
Nutidsværdien af ej garanterede restværdier ved udløb af aftalerne	16.666
Regnskabsmæssig værdi ultimo	25.967

Af dette tilgodehavende forfalder 25.106 t.kr. senere end 12 måneder efter balancedagen.

Nedskrivning

Der er ikke foretaget nedskrivning på dette tilgodehavende pr. 31. december 2021.

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>2021</u>	<u>2020</u>
8 Hensættelser til udskudt skat		
Udskudt skat primo	444	273
Årets regulering af udskudt skat	<u>100</u>	<u>171</u>
Udskudt skat ultimo	<u>544</u>	<u>444</u>
Udskudt skat vedrører:		
Leasingaktiver	493	386
Investerings ejendom	<u>51</u>	<u>58</u>
	<u>544</u>	<u>444</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 31.187 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

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.”

Klaus Naur

Direktion

På vegne af: Ejendomsselskabet af 01.11.2017 A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-386674628006

IP: 194.239.xxx.xxx

2022-02-21 14:55:09 UTC

NEM ID 

Klaus Naur

Bestyrelse

På vegne af: Ejendomsselskabet af 01.11.2017 A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-386674628006

IP: 194.239.xxx.xxx

2022-02-21 15:00:43 UTC

NEM ID 

Kim Lund Nielsen

Bestyrelse

På vegne af: Ejendomsselskabet af 01.11.2017 A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-420604680339

IP: 80.197.xxx.xxx

2022-02-21 15:05:40 UTC

NEM ID 

Jes Rosendal

Bestyrelse

På vegne af: Ejendomsselskabet af 01.11.2017 A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-100694436857

IP: 194.239.xxx.xxx

2022-02-21 15:30:40 UTC

NEM ID 

Karsten Dahl

Intern revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-934107871649

IP: 80.62.xxx.xxx

2022-02-21 17:40:21 UTC

NEM ID 

Lars Rhod Soendergaard

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1277382550577

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-02-21 18:22:33 UTC

NEM ID 

Michael Laursen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:38549596

IP: 87.49.xxx.xxx

2022-02-22 00:09:29 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: A2VXY-T3X65-PJLPB-YKE8K-OE1V0-Z4XXM

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>