

# JoLit Ejendom ApS

Ørkebyvej 12

5450 Otterup

CVR-nr. 30544102

## Årsrapport

1. oktober 2017 - 30. september 2018

9. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 1. februar 2019

---

John Stenner Rasmussen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for JoLit Ejendom ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Otterup, den 21. januar 2019

### Direktion

Litti Lehn Petersen  
**Direktør**

John Stenner Rasmussen  
**Direktør**

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i JoLit Ejendom ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for JoLit Ejendom ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige 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. 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.
- \* 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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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.

Otterup, den 21. januar 2019

**UNIK-REVISION, Otterup Registreret  
Revisionsanpartsselskab**

CVR-nr. 17128973

Jørgen L. Hansen  
**Registreret revisor**  
mne11062

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	JoLit Ejendom ApS Ørkebyvej 12 5450 Otterup
CVR-nr.	30544102
Stiftelsesdato	9. maj 2008
Hjemsted	Nordfyns
Regnskabsår	1. oktober 2017 - 30. september 2018
<b>Direktion</b>	Litti Lehn Petersen, Direktør John Stenner Rasmussen , Direktør
<b>Revisor</b>	UNIK-REVISION, Otterup Registreret Revisionsanpartsselskab Ørkebyvej 1 C 5450 Otterup CVR-nr.: 17128973
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank A/S

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at investere i fast ejendom og dermed beslægtet aktiviteter.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning eller måling.

### Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold, som har påvirket indregning eller måling.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 udviser et resultat på kr. 183.151, og selskabets balance pr. 30. september 2018 udviser en balancesum på kr. 5.007.292, og en egenkapital på kr. 1.438.412.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

### Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for JoLit Ejendom ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter er lejeindtægter for den udlejede ejendom, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Indtægten opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

### Omkostninger ved drift af udlejningsejendom

Omkostningerne dækker udgifter til drift af den udlejede ejendom, herunder udgifter til skatter, forsikring samt vedligeholdelse.



## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-50 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posterne 'Andre driftsindtægter' og 'Andre driftsomkostninger'.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

## Anvendt regnskabspraksis

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2017/18	2016/17
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>472.037</b>	<b>572.738</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-138.273	-137.492
<b>Driftsresultat</b>		<b>333.764</b>	<b>435.246</b>
Andre finansielle indtægter	1	697	0
Finansielle omkostninger	2	-98.917	-122.473
<b>Resultat før skat</b>		<b>235.544</b>	<b>312.773</b>
Skat af årets resultat		-52.393	-69.253
<b>Årets resultat</b>		<b>183.151</b>	<b>243.520</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		108.000	105.800
Overført resultat		75.151	137.720
<b>Resultatdisponering</b>		<b>183.151</b>	<b>243.520</b>

**Balance 30. september 2018**

	Note	2017/18	2016/17
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		4.865.967	4.974.019
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		56.725	86.946
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>4.922.692</u>	<u>5.060.965</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>4.922.692</u>	<u>5.060.965</u>
Andre tilgodehavender		84.600	89.612
<b>Tilgodehavender</b>		<u>84.600</u>	<u>89.612</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>84.600</u>	<u>89.612</u>
<b>Aktiver</b>		<u>5.007.292</u>	<u>5.150.577</u>

**Balance 30. september 2018**

	Note	2017/18	2016/17
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	3	125.000	125.000
Overført resultat	4	1.205.412	1.130.261
Udbytte for regnskabsåret	5	108.000	105.800
<b>Egenkapital</b>		<b>1.438.412</b>	<b>1.361.061</b>
Hensættelser til udskudt skat	6	105.889	109.024
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>105.889</b>	<b>109.024</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.173.038	3.342.492
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>3.173.038</b>	<b>3.342.492</b>
Gæld til banker		70.887	67.513
Selskabsskat		93.963	128.129
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		41.785	63.152
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		83.318	79.206
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>289.953</b>	<b>338.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.462.991</b>	<b>3.680.492</b>
<b>Passiver</b>		<b>5.007.292</b>	<b>5.150.577</b>
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		

## Noter

	2017/18	2016/17	
<b>1. Finansielle indtægter</b>			
Andre finansielle indtægter	697	0	
	<u>697</u>	<u>0</u>	
<b>2. Finansielle omkostninger</b>			
Andre finansielle omkostninger	98.917	122.473	
	<u>98.917</u>	<u>122.473</u>	
<b>3. Virksomhedskapital</b>			
Saldo primo	125.000	125.000	
<b>Saldo ultimo</b>	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>	
<b>4. Overført resultat</b>			
Saldo primo	1.130.261	992.541	
Årets tilgang	75.151	137.720	
<b>Saldo ultimo</b>	<u>1.205.412</u>	<u>1.130.261</u>	
<b>5. Udbytte for regnskabsåret</b>			
Saldo primo	105.800	103.400	
Årets tilgang	108.000	105.800	
Årets afgang	-105.800	-103.400	
<b>Saldo ultimo</b>	<u>108.000</u>	<u>105.800</u>	
<b>6. Hensættelser til udskudt skat</b>			
Eventualskat	105.889	109.024	
<b>Saldo ultimo</b>	<u>105.889</u>	<u>109.024</u>	
Udskudt skat vedrører:			
Materielle anlægsaktiver	112.750	115.502	
Langfristet gæld	-6.861	-6.478	
	<u>105.889</u>	<u>109.024</u>	
<b>7. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald</b>	<b>Forfald</b>	<b>Forfald</b>
	<b>efter 1 år</b>	<b>indenfor 1 år</b>	<b>efter 5 år</b>
Gæld til kreditinstitutter	2.993.300	179.700	2.249.900
	<u>2.993.300</u>	<u>179.700</u>	<u>2.249.900</u>
<b>8. Eventualforpligtelser</b>			
Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.			

## Noter

2017/18

2016/17

### 9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabet har pantsat sin ejendom således:

Realkreditinstitut realkreditpantebrev, nom. 3.842.000

Bankgæld ejerpantebrev nom. 2.500.000

Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør t.kr. 4.866.