



Revisionscentret Haderslev
Godkendt Revisionsaktieselskab

Skipperhuset

Hansborggade 30
6100 Haderslev

T 7452 0152

F 7452 7454

E haderslev@revisor.dk

W www.revisor.dk

CVR nr. 13 97 62 95

FSR - danske revisorer

Ejendomsselskabet Jølnæs ApS

Torvet 3
6100 Haderslev

Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2018
(4. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. juni 2019

Torben Jølnæs
dirigent

CVR-nr. 36 94 30 92

*Aabenraa
Haderslev
Padborg
Ribe
Sønderborg
Tønder*

Tal med os

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors reviewerklæring	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018	12
Balance pr. 31. december 2018	13
Noter til årsrapporten	15

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Ejendomsselskabet Jølnæs ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 10. maj 2019

Direktion



Torben Jølnæs
direktør

Den uafhængige revisors reviewerklæring

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Jølnæs ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Jølnæs ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi skal udtrykke en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi gør opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til årsregnskabets note 9, hvoraf fremgår at fortsat drift er betinget af, at selskabet ejendom afhændes og at den nødvendig likviditet stilles til rådighed. Selskabets reelle ejer har erklæret at han støtter selskabet frem til næste regnskabsafslutning, hvorfor det vurderes at selskabet kan betragtes som going concern. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Den uafhængige revisors reviewerklæring

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.


I tilknytning til vores review af regnskabet har vi efter aftale med ledelsen gennemlæst ledelsesberetningen og i den forbindelse overvejet, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved reviewet eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vi har derudover overvejet, 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.

Haderslev, den 10. maj 2019

Revisionscentret Haderslev
Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 13 97 62 95



Kim Pedersen, HD
registreret revisor
MNE-nr. mne12488

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Jølnæs ApS Torvet 3 6100 Haderslev
	CVR-nr.: 36 94 30 92
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018
	Regnskabsår: 4. regnskabsår
	Hjemsted: Haderslev
Direktion	Torben Jølnæs, direktør
Revisor	Revisionscentret Haderslev Godkendt Revisionsaktieselskab Hansborggade 30 6100 Haderslev

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet omfatter investering og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et underskud på kr. 588.738, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en negativ egenkapital på kr. 1.057.946.

Årets resultat er påvirket af særlige poster, bestående af en nedskrivning på bygninger på kr. 645.032. Det skyldes at selskabets ejendom er sat til salg til en pris der er væsentlig lavere end kostprisen fratrukket akkumulerende afskrivninger. I nedskrivningen er indregnet forventede salgskostninger i forbindelse med et salg af ejendommen.

Den negative egenkapital finansieres i vid udstrækning af selskabsdeltagere og ledelse, herunder den tilknyttede virksomhed.

Der er usikkerhed om fortsat drift, som er beskrevet nærmere i note 9. Heraf fremgår det at fortsat drift er betinget af, at selskabet ejendom afhændes og at den nødvendig likviditet stilles til rådighed. Selskabets reelle ejer har erklæret at han støtter selskabet frem til næste regnskabsafslutning, hvorfor det vurderes at selskabet kan betragtes som going concern.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Jølnæs ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne "Lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, når lejen forfalder til betaling. Lejeindtægen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger der kan henføres direkte til driften af selskabets ejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der er af særlig karakter i forhold til selskabets primære indtjeningskabende driftsaktivitet. Særlige poster kan omfatte omkostninger til omfattende omstruktureringer af processor og grundlæggede struktur-mæssige tilpasninger samt eventuelle afhændelsesgevinster og tab i tilknytning hertil, og som har væsentlig indflydelse på årets resultat. I særlige poster indgår også andre væsentlige nedskrivninger og tilbageførsler af nedskrivninger af engangskarakter, som efter ledelsens vurdering ikke er en del af den primære drift og som ikke antages at være tilbagevendende.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, regulering af finansielle kontrakter samt tillæg og godtgørelser vedrørende selskabsskat.

Skat af årets resultat

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Jølnæs Holding ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og afregnes via administrationsselskabet på forfaldstidspunktet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster. De sambeskattede selskaber indgår i Acontoskatteordningen.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt installationer måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	4.000 tkr.
Installationer	8-14 år	0 tkr.

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

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.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte

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

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 samt for betalte acontoskatter.

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Bruttofortjeneste		522.716	818.880
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1-2	<u>-800.000</u>	<u>-3.280.772</u>
Resultat før finansielle poster		-277.284	-2.461.892
Finansielle indtægter		130.837	272.108
Finansielle omkostninger	3	<u>-442.291</u>	<u>-435.720</u>
Resultat før skat		-588.738	-2.625.504
Skat af årets resultat	4	<u>0</u>	<u>217.803</u>
Årets resultat		<u>-588.738</u>	<u>-2.407.701</u>
Overført resultat		<u>-588.738</u>	<u>-2.407.701</u>
		<u>-588.738</u>	<u>-2.407.701</u>

Balance pr. 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		7.250.000	8.050.000
Materielle anlægsaktiver	5	7.250.000	8.050.000
Anlægsaktiver i alt		7.250.000	8.050.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		282	0
Andre tilgodehavender		156.527	0
Tilgodehavender		156.809	0
Likvide beholdninger		1.805	70.515
Omsætningsaktiver i alt		158.614	70.515
Aktiver i alt		7.408.614	8.120.515

Balance pr. 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		-1.107.946	-519.208
Egenkapital	6	-1.057.946	-469.208
Gæld til realkreditinstitutter		4.622.898	5.002.983
Anden gæld		1.637.963	1.767.385
Langfristede gældsforpligtelser	8	6.260.861	6.770.368
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	380.000	377.000
Pengeinstitutter		682.324	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		4.900	4.900
Leverandører af varer og tjenesteydelser		45.000	33.173
Gæld til tilknyttede virksomheder		666.473	579.224
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		348.102	332.197
Selskabsskat		0	101.624
Anden gæld		78.900	391.237
Kortfristede gældsforpligtelser		2.205.699	1.819.355
Gældsforpligtelser i alt		8.466.560	8.589.723
Passiver i alt		7.408.614	8.120.515
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	9		
Eventualposter m.v.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	kr.
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	154.968	154.968
Nedskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>645.032</u>	<u>3.125.804</u>
	<u>800.000</u>	<u>3.280.772</u>
2 Særlige poster		
Som omtalt i ledelsesberetningen er årets resultat påvirket af særlige poster, som ledelsen vurderer ikke er en del af den primære drift.		
Særlige poster består af en nedskrivning på selskabets bygninger til genindvindingsværdien, svarende til salgsværdien med fradrag af salgsomkostninger. Dette sker i forbindelse med at selskabets ejendom er udbudt til salg, til en værdi der er væsentlig lavere end kostprisen med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Den samlede nedskrivning udgør kr. 645.032 og er indregnet i resultatopgørelsen under posten "Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver".		
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	7.432	18.553
Andre finansielle omkostninger	<u>434.859</u>	<u>417.167</u>
	<u>442.291</u>	<u>435.720</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	101.624
Årets udskudte skat	<u>0</u>	<u>-319.427</u>
	<u>0</u>	<u>-217.803</u>

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
Kostpris 1. januar 2018	11.636.814
Kostpris 31. december 2018	11.636.814
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	3.586.814
Årets nedskrivninger	645.032
Årets afskrivninger	154.968
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	4.386.814
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	7.250.000

6 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	50.000	-519.208	-469.208
Årets resultat	0	-588.738	-588.738
Egenkapital 31. december 2018	50.000	-1.107.946	-1.057.946

	2018 kr.	2017 kr.
7 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2018	0	319.427
Hensat/anvendt i året	0	-319.427
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2018	0	0

Noter

8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.379.983	5.002.898	380.000	3.050.000
Anden gæld	1.767.385	1.637.963	0	0
	7.147.368	6.640.861	380.000	3.050.000

9 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet har i år haft underskud og egenkapitalen er negativ med tkr. -1.058. Fortsat drift er betinget af, at selskabet ejendom afhændes og at den nødvendig likviditet stilles til rådighed. Selskabets reelle ejer har erklæret at han støtter selskabet frem til næste regnskabsafslutning, hvorfor det vurderes at selskabet kan betragtes som going concern.

10 Eventualposter m.v.

Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet har afgivet kaution, for holdingselskabets mellemværende med pengeinstitut, som på balancedagen udgør tkr. 403.

Pr. 31. december 2018 har selskabet gennem pengeinstitut stillet garanti overfor renteswap i tidligere pengeinstitut for samlet tkr. 2.300.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst. Det samlede skattebeløb fremgår af årsrapporten for Jølnæs Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld er tinglyst pantebrev tkr. 8.305 (nom. restgæld t.kr. 5.003) med pant i ejendommen Torvet 3, 6100 Haderslev. Bogført værdi udgør tkr. 7.250 pr. 31. december 2018.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der stillet følgende sikkerheder:
Ejerpantebrev nom. tkr. 4.000 med pant i ejendommen Torvet 3, 6100 Haderslev. Bogført værdi udgør tkr. 7.250 pr. 31. december 2018.