



**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

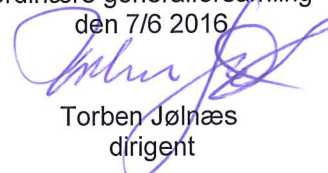
*FSR - danske revisorer*

## **Ejendomsselskabet Jølnæs ApS**

Torvet 3  
6100 Haderslev

**Årsrapport for 2015**  
1. regnskabsår

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling  
den 7/6 2016



Torben Jølnæs  
dirigent

CVR-nr. 36 94 30 92

*Aabenraa  
Haderslev  
Padborg  
Ribe  
Tinglev  
Tønder*

**Tal tal med os**

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Påtegninger:</b>	
Ledespåtegning .....	4
Den uafhængige revisors erklæring .....	5
<b>Arsregnskab:</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	6
Resultatopgørelse for perioden 1/1-2015 - 31/12-2015 .....	9
Balance pr. 31/12-2015 .....	10
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser, eventualaktiver og - forpligtelser .....	12
Noter .....	13

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	<p>Ejendomsselskabet Jølnæs ApS          Torvet 3          6100 Haderslev</p> <p>CVR-nr.: 36 94 30 92          Hjemstedskommune: Haderslev          Regnskabsår: 1. januar - 31. december</p>
<b>Hovedaktivitet</b>	Selskabets hovedaktivitet omfatter investering og udlejning af fast ejendom.
<b>Antal beskæftigede</b>	Selskabet har ikke beskæftiget lønnede ansatte
<b>Bestyrelse</b>	Selskabet har ingen bestyrelse
<b>Direktion</b>	Torben Jølnæs
<b>Revisor</b>	<p>Revisionscentret Haderslev          Godkendt Revisionsaktieselskab          Hansborggade 30          6100 Haderslev</p>

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1/1-2015 - 31/12-2015 for Ejendomsselskabet Jølnæs ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

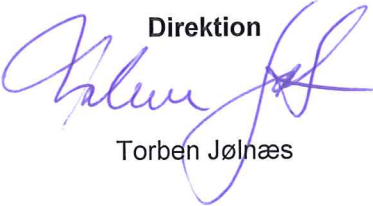
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31/12-2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/1-2015 - 31/12-2015.

Selskabet opfylder årsregnskabslovens betingelser for at undlade revision af årsregnskabet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 7. juni 2016

Direktion



Torben Jølnæs

## Den uafhængige revisors reviewerklæring

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Jølnæs ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Jølnæs ApS for regnskabsåret 1/1-2015 - 31/12-2015, 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. 31/12-2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/1-2015 - 31/12-2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Haderslev, den 7. juni 2016

### Revisionscentret Haderslev

Godkendt Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 13 97 62 95

  
Kim Pedersen, HD  
registreret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

#### Generelt om indregning og måling

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

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

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

I resultatopgørelsen er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten - bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

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

#### Lejeindtægter

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

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger der kan henføres direkte til omkostninger på ejendommen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger administration.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

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.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt installationer måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	4.000 tkr.
Installationer	8 år	0 tkr.

Aktiver med en kostpris på under tkr. 13 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab til nettorealisationsværdien.

#### Udbytte

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

## 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 nettorealisationsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### Finansielle gældsforpligtelser

Væsentlige langfristede finansielle gældsforpligtelser 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.

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



## Resultatopgørelse for perioden 01.01.2015-31.12.2015

Note	2015 Kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>822.982</b>
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR AF- OG NEDSKRIVNINGER</b> .....	<b>822.982</b>
1 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-152.259
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b> .....	<b>670.723</b>
Andre finansielle indtægter .....	317.490
Andre finansielle omkostninger .....	-494.810
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>493.403</b>
2 Skat af årets resultat .....	-96.226
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>397.177</b>
 <b>RESULTATDISPONERING</b>	
Det disponible beløb udgør:	
Årets resultat .....	397.177
<b>Til disposition</b> .....	<b>397.177</b>
 som af ledelsen foreslås disponeret således:	
Omkostninger i forbindelse med stiftelse/kapitalforhøjelse .....	2.330
Overført til næste år .....	394.847
<b>Disponeret i alt</b> .....	<b>397.177</b>

## Balance pr. 31. december 2015

Note	2015 Kr.
<b>AKTIVER</b>	
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	
Grunde og bygninger .....	11.454.640
<b>3 Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>11.454.640</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>11.454.640</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	
<b>Tilgodehavender</b>	
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....	100
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>	<b>100</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>57.783</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>	<b>57.883</b>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>	<b>11.512.523</b>

## Balance pr. 31. december 2015

Note	2015 Kr.
<b>PASSIVER</b>	
<b>EGENKAPITAL</b>	
Anpartskapital.....	50.000
Overkurs ved emission.....	1.368.591
Overført resultat .....	394.847
<b>4 Egenkapital i alt.....</b>	<b><u>1.813.438</u></b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>	
Hensættelser til udskudt skat.....	289.269
<b>5 Hensatte forpligtelser i alt.....</b>	<b><u>289.269</u></b>
<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	
Gæld til realkreditinstitutter .....	5.750.591
Anden gæld.....	1.954.444
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt.....</b>	<b><u>7.705.035</u></b>
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	
Kortfristet del af langfristet gæld .....	375.000
Kreditinstitutter i øvrigt .....	442.905
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	9.200
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	32.625
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	260.692
Selskabsskat.....	102.320
Øvrig gæld.....	482.039
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....</b>	<b><u>1.704.781</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt.....</b>	<b><u>9.409.816</u></b>
<b>PASSIVER I ALT.....</b>	<b><u><u>11.512.523</u></u></b>

## Pantsætninger og sikkerhedsstillelser, eventualaktiver og -forpligtelser

Sikkerhedsstillelser:	<p>Til sikkerhed for prioritetsgæld er tinglyst pantebrev tkr. 8.305 (nom. restgæld t.kr. 5.751) med pant i ejendommen Torvet 3, 6100 Haderslev. Bogført værdi udgør tkr. 11.455 pr. 31. december 2015.</p> <p>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. 11.455 pr. 31. december 2015.</p>
Garantiforpligtelser:	<p>Pr. 31. december 2015 har selskabet gennem pengeinstitut stillet garanti overfor renteswap i tidligere pengeinstitut for samlet tkr. 2.300.</p>
Kautionsforpligtelser:	<p>Selskabet har afgivet kaution, for søsterselskabets mellemværende med Frøs Herreds Sparekasse, som på balancedagen udgør tkr. 1.</p>
Leje- og leasingforpligtelser:	Ingen
Eventualaktiver og -forpligtelser:	<p>Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst. Det samlede skattebeløb fremgår af årsrapporten for Jølnæs Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.</p>

## Noter

Note	2015 Kr.		
<b>1 Afskrivninger og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver</b>			
Bygninger .....		-152.259	
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt....		<u>-152.259</u>	
<b>2 Årets skatter</b>			
Skat af årets resultat .....		-102.320	
Udskudt skat af årets resultat.....		6.094	
Årets skatter i alt .....		<u>-96.226</u>	
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>			Grunde og bygninger
Kostpris, primo .....			11.600.000
Tilgang i årets løb.....			6.899
Afgang i årets løb .....			<u>0</u>
Kostpris, ultimo.....			11.606.899
Årets afskrivninger .....			<u>-152.259</u>
Af- og nedskrivninger, ultimo.....			<u>-152.259</u>
Regnskabsmæssig værdi.....			<u>11.454.640</u>
<b>4 Egenkapital</b>			
	Primo	Årets bevægelser	Ultimo
Anpartskapital.....	50.000	0	50.000
Overkurs ved emission.....	1.368.591	0	1.368.591
Overført resultat .....	0	394.847	394.847
Egenkapital i alt.....	<u>1.418.591</u>	<u>394.847</u>	<u>1.813.438</u>
Anpartskapitalen består af 50 anparter á 1.000 kr eller multipla heraf.			
<b>5 Hensatte forpligtelser</b>			
Hensættelser til udskudt skat, primo .....		295.363	
Årets bevægelser .....		<u>-6.094</u>	
Hensættelser til udskudt skat, ultimo .....		289.269	
Hensatte forpligtelser i alt.....		<u>289.269</u>	