



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

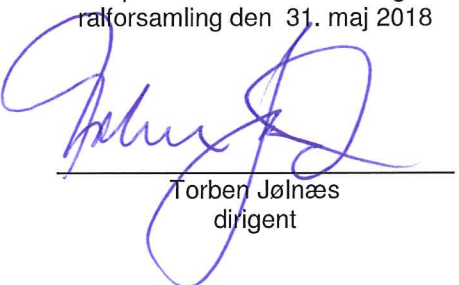
FSR - danske revisorer

Ejendomsselskabet Jølnæs ApS

Torvet 3
6100 Haderslev

Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2017
(3. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2018



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 2017	12
Balance pr. 31. december 2017	13
Noter til årsrapporten	15

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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 19. marts 2018

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 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 selskabet har sat ejendommen til salg, og enten skal den sælges eller lejes fuldt ud igen, for at den driftsmæssigt kan give det nødvendige overskud. Selskabets ejer er dog instillet på at understøtte selskabet, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af selskabets fortsatte drift. 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 19. marts 2018

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 2017
	Regnskabsår: 3. 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 2017 udviser et underskud på kr. 2.407.701, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en negativ egenkapital på kr. 469.208.

Årets resultat er påvirket af særlige poster, bestående af en nedskrivning på bygninger på kr. 3.125.804. Det skyldes at selskabets ejendom i året er blevet udbudt til salg, med en værdi der var væsentlig lavere end kostprisen fratrukket akkumulerende afskrivninger. I nedskrivningen er indregnet forventede salgsmkostninger i forbindelse med et salg af ejendommen.

Det fremgår af den efterfølgende balance, at selskabet har tabt over halvdelen af selskabskapitalen. Ledelsen er opmærksom på Selskabslovens § 119 og forventer, at selskabet likvideres hvis selskabets ejendom bliver solgt, eller at kapitalen reableres via de kommende års indtjening, såfremt selskabet fortsætter sin udlejningsvirksomhed.

Der er usikkerhed om fortsat drift, som er beskrevet nærmere i note 9. Heraf fremgår det, at selskabet har sat ejendommen til salg, og enten skal den sælges eller lejes fuldt ud igen, for at den driftsmæssigt kan give det nødvendige overskud. Selskabets ejer er dog indstillet på at understøtte selskabet, 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 2017 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 2017 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 strukturmæssige 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 engangskaraktér, 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. 13.200 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 nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Bruttofortjeneste		818.880	879.120
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1-2	<u>-3.280.772</u>	<u>-153.783</u>
Resultat før finansielle poster		-2.461.892	725.337
Finansielle indtægter		272.108	0
Finansielle omkostninger	3	<u>-435.720</u>	<u>-544.535</u>
Resultat før skat		-2.625.504	180.802
Skat af årets resultat	4	<u>217.803</u>	<u>-55.747</u>
Årets resultat		<u>-2.407.701</u>	<u>125.055</u>
Overført resultat		<u>-2.407.701</u>	<u>125.055</u>
		<u>-2.407.701</u>	<u>125.055</u>

Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		8.050.000	11.326.173
Materielle anlægsaktiver	5	<u>8.050.000</u>	<u>11.326.173</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>8.050.000</u>	<u>11.326.173</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	1.800
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>1.800</u>
Likvide beholdninger		<u>70.515</u>	<u>37.484</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>70.515</u>	<u>39.284</u>
Aktiver i alt		<u><u>8.120.515</u></u>	<u><u>11.365.457</u></u>

Balance pr. 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		-519.208	1.888.493
Egenkapital	6	-469.208	1.938.493
Hensættelse til udskudt skat	7	0	319.427
Hensatte forpligtelser i alt		0	319.427
Gæld til realkreditinstitutter		5.002.983	5.379.157
Anden gæld		1.767.385	2.039.493
Langfristede gældsforpligtelser	8	6.770.368	7.418.650
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	377.000	375.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		4.900	4.900
Leverandører af varer og tjenesteydelser		33.173	20.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		579.224	735.875
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		332.197	125.366
Selskabsskat		101.624	25.589
Anden gæld		391.237	402.157
Kortfristede gældsforpligtelser		1.819.355	1.688.887
Gældsforpligtelser i alt		8.589.723	9.107.537
Passiver i alt		8.120.515	11.365.457
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	9		
Eventualposter m.v.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Noter

	2017	2016
	kr.	kr.
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	154.968	153.783
Nedskrivninger materielle anlægsaktiver	3.125.804	0
	3.280.772	153.783

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 undgør kr. 3.125.804 og er indregnet i resultatopgørelsen under posten "Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver".

	2017	2016
	kr.	kr.
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	18.553	10.977
Andre finansielle omkostninger	417.167	531.717
Rentetillæg selskabsskat	0	1.841
	435.720	544.535

4 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	101.624	25.589
Årets udskudte skat	-319.427	14.758
Regulering af udskudt skat tidligere år	0	15.400
	-217.803	55.747

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
Kostpris 1. januar 2017	11.632.215
Tilgang i årets løb	4.599
Kostpris 31. december 2017	<u>11.636.814</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	306.042
Årets nedskrivninger	3.125.804
Årets afskrivninger	154.968
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	<u>3.586.814</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u><u>8.050.000</u></u>

6 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	50.000	1.888.493	1.938.493
Årets resultat	0	-2.407.701	-2.407.701
Egenkapital 31. december 2017	<u>50.000</u>	<u>-519.208</u>	<u>-469.208</u>

7 Hensættelse til udskudt skat

	2017 kr.	2016 kr.
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2017	319.427	289.269
Regulering udskudt skat primo, ændret skattesats	0	15.400
Hensat/anvendt i året	<u>-319.427</u>	<u>14.758</u>
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2017	<u>0</u>	<u>319.427</u>

Noter

8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2017	Gæld 31. december 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.754.157	5.379.983	377.000	3.450.000
Anden gæld	2.039.493	1.767.385	0	0
	7.793.650	7.147.368	377.000	3.450.000

9 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet har sat ejendommen til salg, og enten skal den sælges eller lejes fuldt ud igen, for at den driftsmæssigt kan give det nødvendige overskud. Selskabets ejer er dog indstillet på at understøtte selskabet, hvorfor det vurderes at selskabet kan betragtes som going concern.

10 Eventualposter m.v.

Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet har afgivet kaution, for søsterselskabets mellemværende med Frøs Sparekasse, som på balancedagen udgør tkr. 889.

Pr. 31. december 2017 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. 5.380) med pant i ejendommen Torvet 3, 6100 Haderslev. Bogført værdi udgør tkr. 8.050 pr. 31. december 2017.

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. 8.050 pr. 31. december 2017.