



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
Haderslev

Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2020
(6. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. juni 2021

Torben Jølnæs
dirigent

CVR-nr. 36 94 30 92

*Aabenraa
Haderslev
Padborg
Ribe
Sønderborg
Tønder*

Tal med os

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors reviewerklæring	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020	11
Balance pr. 31. december 2020	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter til årsrapporten	15

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 23. juni 2021

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 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 årsregnskabet 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fremhævelse af forhold i årsregnskabet

Vi gør opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til årsregnskabets note 6, hvoraf fremgår at det er besluttet, at selskabet fusioneres med moderselskabet, Jølnæs Holding ApS.

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 23. juni 2021

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 2020
	Regnskabsår: 6. 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 2020 udviser et underskud på kr. 758.873, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en negativ egenkapital på kr. 2.777.125.

Årets resultat er påvirket af særlige poster, bestående af en nedskrivning på bygninger på kr. 694.357. Det skyldes at selskabets ejendom er solgt i januar 2021, til en pris der er væsentlig lavere end kostprisen fratrukket akkumulerende afskrivninger. I nedskrivningen er indregnet forventede salgsomkostninger i forbindelse med et salg af ejendommen.

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

Der er usikkerhed om fortsat drift, som er beskrevet nærmere i note 6. Heraf fremgår det at det er besluttet at selskabet fusioneres med moderselskabet, Jølnæs Holding ApS.

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 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Med beslutningen om at selskabet fusioneres med moderselskabet, er aktiver og forpligtelser opgjort til realisationsværdier.

Årsrapporten for 2020 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”.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

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 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.

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

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Jøl næs 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, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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. 14.100 fra 1. januar til 22. november og kr. 30.000 fra 23. november til 31. december, 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 eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der er af særlig karakter i forhold til selskabets primære indtjeningsskabende 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.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Bruttofortjeneste		285.968	209.322
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1-2	-849.650	-602.499
Resultat før finansielle poster		-563.682	-393.177
Finansielle indtægter		0	929
Finansielle omkostninger		-202.341	-569.181
Resultat før skat		-766.023	-961.429
Skat af årets resultat	3	7.150	1.123
Årets resultat		-758.873	-960.306
Overført resultat		-758.873	-960.306
		-758.873	-960.306

Balance pr. 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		5.800.350	6.650.000
Materielle anlægsaktiver	4	<u>5.800.350</u>	<u>6.650.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>5.800.350</u>	<u>6.650.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	282
Andre tilgodehavender		30.484	0
Periodeafgrænsningsposter		199.650	0
Tilgodehavender		<u>230.134</u>	<u>282</u>
Likvide beholdninger		<u>5.732.000</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>5.962.134</u>	<u>282</u>
Aktiver i alt		<u><u>11.762.484</u></u>	<u><u>6.650.282</u></u>

Balance pr. 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		-2.827.125	-2.068.252
Egenkapital		-2.777.125	-2.018.252
Banker		2.740.322	1.941.070
Gæld til realkreditinstitutter		3.854.485	4.235.076
Langfristede gældsforpligtelser	5	6.594.807	6.176.146
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	383.000	385.000
Pengeinstitutter		0	732.921
Modtagne forudbetalinger		5.924.100	4.900
Leverandører af varer og tjenesteydelser		45.000	25.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.508.200	1.190.350
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		4.102	74.102
Anden gæld		80.400	80.115
Kortfristede gældsforpligtelser		7.944.802	2.492.388
Gældsforpligtelser i alt		14.539.609	8.668.534
Passiver i alt		11.762.484	6.650.282
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	50.000	-2.068.252	-2.018.252
Årets resultat	0	-758.873	-758.873
Egenkapital 31. december 2020	50.000	-2.827.125	-2.777.125

Noter

	2020	2019
	kr.	kr.
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	155.293	155.266
Nedskrivninger materielle anlægsaktiver	694.357	447.233
	849.650	602.499
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 solgt i januar 2021, til en værdi der er væsentlig lavere end kostprisen med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Den samlede nedskrivning undgør kr. 694.357 og er indregnet i resultatopgørelsen under posten "Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver".		
3 Skat af årets resultat		
Sambeskatningsbidrag	-7.150	-1.123
	-7.150	-1.123

Noter

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
Kostpris 1. januar 2020	11.639.313
Kostpris 31. december 2020	11.639.313
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	4.989.313
Årets nedskrivninger	694.357
Årets afskrivninger	155.293
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	5.838.963
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	5.800.350

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2020	Gæld 31. december 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	1.941.070	2.740.322	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	4.620.076	4.237.485	383.000	2.320.000
	6.561.146	6.977.807	383.000	2.320.000

Noter

6 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet har i år haft underskud og egenkapitalen er negativ med tkr. -2.777. Det er besluttet at selskabet fusioneres med moderselskabet, Jølnæs Holding ApS.

7 Eventualforpligtelser

Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet har afgivet kaution, for holdingsselskabets mellemværende med pengeinstitut, som på balancedagen udgør tkr. 392.

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.

Andre eventualforpligtelser og aktiver, der ikke er indregnet i balancen

Selskabet har et udskudt skatteaktiv, som ikke er indregnet i balancen. Aktivet har med de nugældende skatteregler og -satser en værdi på tkr. 869.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld er tinglyst pantebrev tkr. 8.305 (nom. restgæld t.kr. 4.237) med pant i ejendommen Torvet 3, 6100 Haderslev. Bogført værdi udgør tkr. 5.800 pr. 31. december 2020.

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. 5.800 pr. 31. december 2020.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Torben Ole Jølnæs

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-544018973449
Tidspunkt for underskrift: 24-06-2021 kl.: 11:44:06
Underskrevet med NemID

Torben Ole Jølnæs

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-544018973449
Tidspunkt for underskrift: 24-06-2021 kl.: 11:44:06
Underskrevet med NemID

Kim Pedersen

Som Revisor NEM ID
RID: 1172831661679
Tidspunkt for underskrift: 24-06-2021 kl.: 12:25:57
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: d9b7760bxyY242572040