

Jøla Ejendomme A/S

Søbækvej 2, Troelstrup

8740 Brædstrup

CVR-nr. 66 47 67 15

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 23/05 2016

Jan Bilstrup
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	9
Balance pr. 31. december 2015	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

Selskabsoplysninger

Selskabet

Jøla Ejendomme A/S
Søbækvej 2, Troelstrup
8740 Brædstrup

CVR-nr.: 66 47 67 15
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Hjemsted: Horsens

Bestyrelse

Jan Bilstrup
Torben Bilstrup
Mogens Christensen

Direktion

Jan Bilstrup

Revision

Roesgaard & Partners
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Jøla Ejendomme A/S.

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. december 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brædstrup, den 16. marts 2016

Direktion

Jan Bilstrup

Bestyrelse

Jan Bilstrup

Torben Bilstrup

Mogens Christensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Jøla Ejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Jøla Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på årsregnskabets note 2. Det fremgår heraf, at selskabets investeringsejendomme har en værdi der er væsentlige lavere end den nuværende bogførte værdi. Som følge heraf er selskabet i en kapitaltabssituation.

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til note 1 i regnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

Horsens, den 16. marts 2016

Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 25 80 20 63

Jens Roesgaard
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 305.326, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 5.701.867.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jøla Ejendomme A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 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.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter

Periodiserede huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Huslejeindtægter indregnes eksklusive moms.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi, jf. årsregnskabslovens § 38. Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede resultat før renter og et afkastkrav. Det anvendte afkastkrav er nærmere beskrevet i note 1. Værdireguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Forbedringsomkostninger, som tilfører investeringsejendommene nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved øger det fremtidige afkast, tillægges anskaffelssummen.

Vedligeholdelsesomkostninger, som ikke tilfører investeringsejendommene nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, omkostningsføres i resultatopgørelserne under ejendommens drift.

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.

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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles på tidspunktet for låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenue efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		698.907	462
Personaleomkostninger		(748)	(23)
Resultat før af- og nedskrivninger		698.159	439
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	3	3.821	(31)
Resultat før finansielle poster		701.980	408
Finansielle indtægter	4	148.637	242
Finansielle omkostninger	5	(459.174)	(590)
Resultat før skat		391.443	60
Skat af årets resultat	6	(86.117)	(13)
Årets resultat		305.326	47
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		305.326	47
		305.326	47

Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr
Aktiver			
Investeringsejendomme	7	13.238.624	13.209
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>175.633</u>	<u>28</u>
Materielle anlægsaktiver	8	<u>13.414.257</u>	<u>13.237</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>13.414.257</u>	<u>13.237</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.395.419	4.247
Andre tilgodehavender		<u>111.125</u>	<u>166</u>
Tilgodehavender		<u>4.506.544</u>	<u>4.413</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>4.506.544</u>	<u>4.413</u>
Aktiver i alt		<u>17.920.801</u>	<u>17.650</u>

Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr
Passiver			
Selskabskapital		2.000.000	2.000
Overført resultat		<u>3.701.867</u>	<u>3.397</u>
Egenkapital	9	<u>5.701.867</u>	<u>5.397</u>
Hensættelse til udskudt skat	10	<u>97.043</u>	<u>11</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>97.043</u>	<u>11</u>
Banker		2.500.000	2.500
Gæld til realkreditinstitutter		2.663.547	2.946
Anden gæld		<u>430.256</u>	<u>374</u>
Langfristede gældsforpligtelser	11	<u>5.593.803</u>	<u>5.820</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	11	286.000	290
Kreditinstitutter		5.748.369	5.728
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.719	96
Gæld til tilknyttede virksomheder		215.033	212
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	9
Anden gæld		<u>262.967</u>	<u>87</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>6.528.088</u>	<u>6.422</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>12.121.891</u>	<u>12.242</u>
Passiver i alt		<u>17.920.801</u>	<u>17.650</u>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualposter mv.	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Nærtstående parter og ejerforhold	14		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabs-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	2.000.000	3.396.541	5.396.541
Årets resultat	0	305.326	305.326
Egenkapital 31. december 2015	<u>2.000.000</u>	<u>3.701.867</u>	<u>5.701.867</u>

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet har efter statusdagen fået forlænget selskabets kassekredit.

Det er ledelsens opfattelse, at der er tilstrækkelig likviditet til rådighed for selskabets planlagte aktiviteter, såfremt forudsætninger for budget 2016 holder.

Ifølge budget 2016 forventer selskabet en positiv udvikling i indtjeningen. De væsentligste forudsætninger og mest usikre faktorer knytter sig til udviklingen i efterspørgsel, samt forholdet mellem selskabets dækningsbidrag og faste kapacitetomkostninger.

Selskabets realiserede resultater er indtil nu i alt væsentlighed i overensstemmelse med budget 2016, derfor er der fra balacedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold der forrykker vores vurdering.

På længere sigt forudsætter fortsat drift at ejendommen kan realiseres til bogført værdi, således at gæld til kreditinstitutter kan indfries.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Der er bl.a. usikkerhed knyttet til indregning og måling af selskabets anlægsaktiver.

Selskabet har foretaget test af investeringsejendommens dagsværdi med udgangspunkt i budgettet 2016, da der er indikationer på værdifald. Dagsværdien er opgjort på baggrund af en beregning af nutidsværdien af det fremtidige cash flow for den nuværende anvendelse af ejendomme.

Nedskrivningstesten viser, at selskabets investeringsejendomme har en værdi der er væsentlig lavere, da driften fremadrettet ikke forventes at generere likviditet, som kan begrunde den nuværende værdiansættelse.

Dette understøttes også af at ledelsen i 2015 har opnået et afkast på 5,2 % (2014: 3,3 %). Dette afkast er også væsentlig lavere end det generelle afkastkrav på 8,5 % for standard beliggende industri- og logistikejendomme i Horsens. Hvorfor der burde have været foretaget reguleringer af dagsværdien af investeringsejendomme pr. 31. december 2015.

Selskabet har indregnet tilgodehavende hos moderselskabet med i alt 4.395 t.kr. Som følge af at modeselskabets negative egenkapital er indregning af tilgodehavendet forbundet med usikkerhed.

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	t.kr.
3 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	210.888	16
Gevinst og tab ved afhændelse	<u>(214.709)</u>	<u>15</u>
	<u>(3.821)</u>	<u>31</u>
 der fordeler sig således:		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	210.888	16
Tab/(gevinst) ved salg af materielle anlægsaktiver	<u>(214.709)</u>	<u>15</u>
	<u>(3.821)</u>	<u>31</u>
 4 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>148.637</u>	<u>242</u>
	<u>148.637</u>	<u>242</u>
 5 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	6.600	0
Andre finansielle omkostninger	<u>452.574</u>	<u>590</u>
	<u>459.174</u>	<u>590</u>
 6 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	<u>86.117</u>	<u>13</u>
	<u>86.117</u>	<u>13</u>

Noter til årsrapporten

7 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Udlejningsejendommen, Søbækvej 2, Brædstrup 1. januar 2015	13.209.250
Tilgang i årets løb	29.374
Udlejningsejendommen, Søbækvej 2, Brædstrup 31. december 2015	13.238.624
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	13.238.624

8 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2015	71.300
Tilgang i årets løb	489.000
Afgang i årets løb	(181.000)
Kostpris 31. december 2015	379.300
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	43.207
Årets afskrivninger	210.888
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	(50.428)
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	203.667
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	175.633

9 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 2.000 aktier a nominelt kr. 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder. Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Jøla Ejendomme A/S har erhvervet for 150.000 kr. af sine egne aktier, svarende til 7,5%.

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	t.kr
10 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2015	10.926	11
Hensat i året	<u>86.117</u>	<u>0</u>
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2015	<u>97.043</u>	<u>11</u>
Materielle anlægsaktiver	282.709	0
Skattemæssigt underskud	<u>(185.666)</u>	<u>11</u>
	<u>97.043</u>	<u>11</u>

11 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>		<u>Restgæld</u>
	<u>1. januar</u>	<u>31. december</u>	<u>Afdrag</u>	<u>efter 5 år</u>
	<u>2015</u>	<u>2015</u>	<u>næste år</u>	
Banker	2.500.000	2.500.000	0	2.500.000
Gæld til realkreditinstitutter	3.236.441	2.949.547	286.000	1.519.547
Anden gæld	<u>373.943</u>	<u>430.256</u>	<u>0</u>	<u>430.256</u>
	<u>6.110.384</u>	<u>5.879.803</u>	<u>286.000</u>	<u>4.449.803</u>

12 Eventualposter mv.

Selskabet har indgået operationelle leje- og leasingaftaler for følgende beløb:

Restløbetid i 30 mdr. med en samlet ydelse på i alt 90 t.kr.

Selskabet indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsrapporten

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld 2.950 t.kr. og bankgæld 8.248 t.kr. er sikret ved pant i ejendomme.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme 13.239 t.kr.

14 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse

Jøla Holding A/S

Jan Bilstrup, direktør

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Jøla Holding A/S