

Jøla Ejendomme A/S

Søbækvej 2

8740 Brædstrup

CVR-nr. 66 47 67 15

Årsrapport for 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 29/01 2019

Jan Bilstrup
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018	12
Balance pr. 31. december 2018	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter til årsrapporten	16

Selskabsoplysninger

Selskabet

Jøla Ejendomme A/S
Søbækvej 2
8740 Brædstrup

CVR-nr.: 66 47 67 15
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018
Hjemsted: Horsens

Bestyrelse

Jan Bilstrup
Torben Bilstrup
Mogens Christensen

Direktion

Jan Bilstrup

Revision

Roesgaard & Partners
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brædstrup, den 29. januar 2019

Direktion

Jan Bilstrup

Bestyrelse

Jan Bilstrup

Torben Bilstrup

Mogens Christensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Jøla Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Jøla Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet 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.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på årsregnskabets note 2. Det fremgår heraf, at der er usikkerhed forbundet med målingen af investeringsejendomme.

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, 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.

Horsens, den 29. januar 2019

Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Jens Roesgaard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28681

Dorrit Kirckhoff Hansen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35838

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 2.

Usædvanlige forhold

Selskabets ledelse har konstateret, at årsrapporten for 2017 ikke var retvisende. Flere af de forudsætninger, der var anlagt vedrørende måling af investeringsejendomme og tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, var forkerte og dermed fejlagtigt indregnet og oplyst i årsrapporten for 2017.

Sammenlagt resulterer disse forhold i, at investeringsejendomme og tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder var overvurderet med 13,4 mio.kr. i forhold til det oplyste i årsrapporten, og at egenkapitalen pr. 31.12.2017 tilsvarende var overvurderet med 13,4 mio.kr.

Da fejlene er gennemgribende og væsentlige for forståelsen af regnskabet, er disse korrigeret, således at de ikke påvirker årets resultat, jf. bemærkninger i anvendt regnskabspraksis.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 215.284, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en negativ egenkapital på kr. 6.895.058.

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Der henvises til note 1.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jøla Ejendomme A/S 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.

Væsentlige fejl

Selskabet har konstateret en fejl i opgørelsen af værdien af investeringsejendomme og tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder for 2017 på 13,4 mio. kr. Fejlen er regnskabsmæssigt behandlet som en væsentlig fejl vedrørende tidligere år og bogført på egenkapitalen 31. december 2016.

Ændringen har påvirket egenkapitalen pr. 1. januar 2017 negativt med 13,4 mio. kr. Selskabets aktiver er reduceret tilsvarende.

Årets resultat for 2018 er ikke påvirket af ændringen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Bruttofortjeneste er et sammendrag af huslejeindtægter med fradrag af ejendommens driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter

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

Ejendommens driftsomkostninger

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Af- og nedskrivninger

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger 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, 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 poster direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2018 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat til 9 %, hvilket skal ses i forhold til et afkast på statsobligationer med 10 års løbetid.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

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.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til kautionsforpligtelse overfor koncernselskaber. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et tab for selskabet.

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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Anvendt regnskabspraksis

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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Bruttofortjeneste		762.322	688.345
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	3	(66.427)	(97.167)
Andre driftsomkostninger	4	<u>(4.719)</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		691.176	591.178
Finansielle omkostninger	5	<u>(406.078)</u>	<u>(350.092)</u>
Resultat før skat		285.098	241.086
Skat af årets resultat	6	<u>(69.814)</u>	<u>(88.206)</u>
Årets resultat		<u>215.284</u>	<u>152.880</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>215.284</u>	<u>152.880</u>
		<u>215.284</u>	<u>152.880</u>

Balance pr. 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	7	4.089.624	4.089.624
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8	95.043	221.189
Materielle anlægsaktiver		<u>4.184.667</u>	<u>4.310.813</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>4.184.667</u>	<u>4.310.813</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		58.136	1.606
Andre tilgodehavender		129.875	121.125
Tilgodehavender		<u>188.011</u>	<u>122.731</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>188.011</u>	<u>122.731</u>
Aktiver i alt		<u>4.372.678</u>	<u>4.433.544</u>

Balance pr. 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		2.000.000	2.000.000
Overført resultat		(8.895.058)	(9.110.342)
Egenkapital		(6.895.058)	(7.110.342)
Hensættelse til udskudt skat	9	0	4.304
Hensatte forpligtelser i alt		0	4.304
Gæld til realkreditinstitutter		1.776.180	2.081.084
Deposita		424.256	430.256
Langfristede gældsforpligtelser	10	2.200.436	2.511.340
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	10	297.552	290.336
Kreditinstitutter		8.331.978	8.377.228
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.410	10.916
Gæld til tilknyttede virksomheder		155.000	167.500
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		16.527	30.189
Selskabsskat		74.118	0
Anden gæld		179.715	152.073
Kortfristede gældsforpligtelser		9.067.300	9.028.242
Gældsforpligtelser i alt		11.267.736	11.539.582
Passiver i alt		4.372.678	4.433.544
Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift (going concern)	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualposter mv.	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2018	2.000.000	(9.110.342)	(7.110.342)
Årets resultat	0	215.284	215.284
Egenkapital 31. december 2018	<u>2.000.000</u>	<u>(8.895.058)</u>	<u>(6.895.058)</u>

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2017	2.000.000	4.152.443	6.152.443
Nettoeffekt ved rettelse af fejl	0	(13.415.665)	(13.415.665)
Korrigeret egenkapital 1. januar 2017	2.000.000	(9.263.222)	(7.263.222)
Årets resultat	0	152.880	152.880
Egenkapital 31. december 2017	<u>2.000.000</u>	<u>(9.110.342)</u>	<u>(7.110.342)</u>

Noter til årsrapporten

1 Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift (going concern)

Selskabet har efter statusdagen fået forlænget selskabets kassekredit under forudsætning af at budget for 2019 holdes, og at der ikke indtræffer nogen andre omstændigheder, der presser selskabet.

Det er ledelsens opfattelse, at der er tilstrækkelig likviditet til rådighed for selskabets planlagte aktiviteter, såfremt forudsætninger for budget 2019 holder.

Ifølge budget 2019 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 kapacitetsomkostninger.

Selskabets realiserede resultater er indtil nu i alt væsentlighed i overensstemmelse med budget 2019, 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

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi baseret på et afkastkrav understøttet af eksterne ejendomsmæglers afkastkrav for industriejendommene beliggende i samme område. Ledelsen vurderer således, at værdiansættelsen af selskabets ejendomme pr. 31.12.2018 er forsvarlig om end værdiansættelsen af ejendommene er forbundet med væsentlig usikkerhed. Den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendommene understøttes af de nuværende forventninger til fremtiden.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	kr.
3 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	66.427	97.167
	<u>66.427</u>	<u>97.167</u>
4 Andre driftsomkostninger		
Tab ved salg af anlægsaktiver	4.719	0
	<u>4.719</u>	<u>0</u>

Noter til årsrapporten

	2018	2017
	kr.	kr.
5 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	393.578	350.092
Gældseftergivelse	12.500	0
	<u>406.078</u>	<u>350.092</u>
6 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	(4.304)	68.530
Årets udskudte skat	74.118	19.676
	<u>69.814</u>	<u>88.206</u>
7 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings-
		ejendomme
Udlejningsejendommen, Søbækvej 2, Brædstrup 1. januar 2018		<u>13.238.624</u>
Udlejningsejendommen, Søbækvej 2, Brædstrup 31. december 2018		<u>13.238.624</u>
Værdireguleringer 1. januar 2018		<u>(9.149.000)</u>
Værdireguleringer 31. december 2018		<u>(9.149.000)</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018		<u>4.089.624</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Tomgangslejen er fastlagt til 50 % af lejeindtægterne.

Driftsomkostningerne udgør ca. 30 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør 7 % af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør ca. 3 % af lejeindtægterne.

Noter til årsrapporten

7 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Dagsværdien af investeringsejendommen fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav.

Ejendommens gennemsnitlige driftsresultater de seneste 3 år på 860 t.kr.

Ejendommens forventede driftsresultat for det kommende år på 368 t.kr., forventes at kunne fastholdes de kommende 10-15 år, da disse både tager hensyn til risiko for tomgang og vedligeholdelse mv.

Desuden forventer ledelsen at kunne opnå et afkast på 9 %, som er på niveau med det generelle afkastkrav for sekundær beliggende industriejendomme i Østjylland ifølge gennemsnittet af Colliers markedspuls for 4. kvartal 2018. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed og stand.

Ejendommen forventes ikke at have alternative anvendelsesmuligheder. Investeringsejendommen er således indregnet til en dagsværdi på $(100/9 \% = 11,11 \times 368 \text{ t.kr.} =) 4.089 \text{ t.kr.}$

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdiurderingen pr. 31. december 2018 er der anvendt en individuelt fastsat diskonteringssats på 9 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	(0,50)% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	8,50	9,00	9,50
Dagsværdi	4.330.190	4.089.624	3.874.381
Ændring i dagsværdi	240.566	0	(215.243)

Noter til årsrapporten

8 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2018	576.800
Tilgang i årets løb	53.000
Afgang i årets løb	(385.000)
Kostpris 31. december 2018	<u>244.800</u>
Opskrivninger 1. januar 2018	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	355.611
Årets afskrivninger	66.427
Tilbageførte af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	(272.281)
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	<u>149.757</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>95.043</u>

	2018	2017
	kr.	kr.
9 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2018	4.304	(15.372)
Hensat i året	0	19.676
Anvendt i året	(4.304)	0
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2018	<u>0</u>	<u>4.304</u>
Materielle anlægsaktiver	<u>0</u>	<u>4.304</u>
	<u>0</u>	<u>4.304</u>

Noter til årsrapporten

10 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.371.420	2.073.732	297.552	585.972
Deposita	430.256	424.256	0	424.256
	2.801.676	2.497.988	297.552	1.010.228

11 Eventualposter mv.

Eventualforpligtelser overfor moder og tilknyttede selskaber

Selskabet har stillet kaution for modervirksomhedens banklån, ubegrænset.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Jøla Holding A/S (Administrationsselskab) og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat.

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld i Jøla A/S og Jøla Ejendomme A/S på hhv. 9.220 t.kr. (31.12.2017: 9.196 t.kr.) og 8.332 t.kr. (31.12.2017: 8.377 t.kr.) har selskabet udstedt ejerpantebrev for i alt 8.300 t.kr. i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Prioritetsgæld 2.074 t.kr. og bankgæld 8.332 t.kr. er sikret ved pant i ejendomme.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme 8.056 t.kr.