



Tlf.: 96 34 73 00
aalborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Visionsvej 51
DK-9000 Aalborg
CVR-nr. 20 22 26 70

JOFIN INVEST APS
ALGADE 31, 9000 AALBORG
ÅRSRAPPORT
2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 30. september 2016

Finn Bødstrup

CVR-NR. 27 50 87 31

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors reviewerklæring.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. maj 2015 - 30. april 2016	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Jofin Invest ApS Algade 31 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 27 50 87 31 Stiftet: 14. januar 2004 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. maj 2015 - 30. april 2016
Direktion	Finn Bødstrup
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Jyske Bank Toldbod Plads 1 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. maj 2015 - 30. april 2016 for Jofin Invest 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. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 15. september 2016

Direktion

Finn Bødstrup

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVIEWERKLÆRING

Til kapitalejeren i Jofin Invest ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Jofin Invest ApS for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016, 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 udtrykker 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. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 15. september 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Torben Gyde Jensen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på 2.525 tkr., og selskabets balance pr. 30. april 2016 udviser en negativ egenkapital på 9.021 tkr. Årsagen til den negative egenkapital skyldes, at indgået renteswap pr. 30. april 2016 udviser en negativ værdi på 18.085 tkr., hvilket har påvirket egenkapitalen negativt med 14.106 tkr. (tab efter fradrag af skat).

Selskabets egenkapital er pr. 30. april 2016 -9.021 tkr. Selskabets ledelse er opmærksom på selskabslovens bestemmelser om kapitaltab og forventer, at selskabet ved egen indtjening kan reetablere sin kapital.

Going concern

Selskabets aktuelle finansielle stilling gør, at selskabets mulighed for at fortsætte driften er betinget af, at selskabets pengeinstitut som minimum opretholder de nuværende kreditfaciliteter.

Selskabets ledelse har endnu ikke indgået aftale med dets pengeinstitut om fortsatte kreditfaciliteter. Ledelsen forventer at selskabets pengeinstitut vil opretholde de nuværende kreditfaciliteter. De nuværende kreditfaciliteter er tilstrækkelige til at understøtte det kommende års drift, og ledelsen aflægger i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Jofin Invest ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i tilgodehavender henholdsvis forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

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

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes væsentligste aktiviteter.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

Udbytte fra associerede virksomheder indregnes i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealiseringsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. MAJ - 30. APRIL

	Note	2015/16 kr.	2014/15 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE.....		1.892.265	1.869
Andre driftsomkostninger.....		-540.000	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		4.065.000	2.048
Dagsværdiregulering af gæld vedr. invest. ejd.....		40.331	130
DRIFTSRESULTAT.....		5.457.596	4.047
Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder.....		20.000	20
Andre finansielle indtægter.....		56.255	132
Andre finansielle omkostninger.....		-2.302.545	-2.357
RESULTAT FØR SKAT.....		3.231.306	1.842
Skat af årets resultat.....	1	-706.487	-684
ÅRETS RESULTAT.....		2.524.819	1.158
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		2.524.819	1.158
I ALT.....		2.524.819	1.158

BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 tkr.
Investeringsejendomme.....		37.725.000	39.760
Materielle anlægsaktiver.....	2	37.725.000	39.760
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		25.000	25
Finansielle anlægsaktiver.....	3	25.000	25
ANLÆGSAKTIVER.....		37.750.000	39.785
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		4.175	0
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		4.492	0
Udskudt skatteaktiv.....		2.592.842	3.910
Andre tilgodehavender.....		74.385	68
Periodeafgrænsningsposter.....		21.389	21
Tilgodehavender.....		2.697.283	3.999
Likvider.....		5.501.125	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		8.198.408	3.999
AKTIVER.....		45.948.408	43.784
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125
Overført overskud.....		-9.145.965	-13.837
EGENKAPITAL.....	4	-9.020.965	-13.712
Gæld til realkreditinstitutter.....		24.456.859	27.972
Anden gæld.....		17.269.576	19.962
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	41.726.435	47.934
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	4.298.746	1.031
Gæld til pengeinstitutter.....		7.798.043	7.600
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		0	6
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		14.441	1
Anden gæld.....		1.131.708	924
Kortfristede gældsforpligtelser.....		13.242.938	9.562
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		54.969.373	57.496
PASSIVER.....		45.948.408	43.784
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	6		
Usikkerhed ved going concern.....	7		

NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 tkr.	Note
Skat af årets resultat			1
Regulering af udskudt skat.....	706.487	684	
	706.487	684	

Materielle anlægsaktiver

2

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. maj 2015.....	34.744.132
Afgang.....	-6.100.000
Kostpris 30. april 2016.....	28.644.132
Værdireguleringer til dagsværdi 1. maj 2015.....	5.015.868
Årets værdireguleringer.....	4.065.000
Værdireguleringer til dagsværdi 30. april 2016.....	9.080.868
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2016.....	37.725.000

Finansielle anlægsaktiver

3

	Kapitalandele i associerede virksomheder
Kostpris 1. maj 2015.....	25.000
Kostpris 30. april 2016.....	25.000
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2016.....	25.000

Kapitalandele i associerede virksomheder (kr.)

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Stemme- og ejerandel
Boulevarden 1 Invest ApS, Aalborg.....	1.077.744	185.126	20 %
A2 Invest ApS, Aalborg.....	-15.000	-8.750	50 %

NOTER

	Note
Egenkapital	4

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. maj 2015.....	125.000	-13.836.711	-13.711.711
Andre reguleringer.....		2.165.927	2.165.927
Forslag til årets resultatdisponering.....		2.524.819	2.524.819
Egenkapital 30. april 2016.....	125.000	-9.145.965	-9.020.965

Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

Langfristede gældsforpligtelser				5
	1/5 2015 gæld i alt	30/4 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	28.102.257	27.939.720	3.482.861	26.281.822
Anden gæld.....	20.862.290	18.085.461	815.885	9.971.199
	48.964.547	46.025.181	4.298.746	36.253.021

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 27.940 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2016 udgør 37.725 tkr.	

Til sikkerhed for gæld til bankforbindelser, 7.798 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2016 udgør 37.725 tkr.

Usikkerhed ved going concern	7
Selskabets aktuelle finansielle stilling gør, at selskabets mulighed for at fortsætte driften er betinget af, at selskabets pengeinstitut som minimum opretholder de nuværende kreditfaciliteter.	

Selskabets ledelse har indgået aftale med dets pengeinstitut om fortsatte kreditfaciliteter. Med denne aftale anses de nuværende kreditfaciliteter for tilstrækkelige til at understøtte det kommende års drift, og ledelsen aflægger i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.