



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

1. MAJ 2016 - 30. APRIL 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 3. oktober 2017

Finn Bødstrup

CVR-NR. 27 50 87 31

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors reviewerklæring.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. maj 2016 - 30. april 2017	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Jofin Invest ApS Algade 31 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 27 50 87 31 Stiftet: 14. januar 2004 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. maj 2016 - 30. april 2017
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 regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017.

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 3. oktober 2017

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 2016 - 30. april 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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. 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 selskabet, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi gør opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for fortsat drift. Vi henviser til noten "Usikkerhed ved going concern" i årsregnskabet, hvoraf fremgår, at der er opnået tilsagn fra selskabets primære finansieringskilder om opretholdelse af finansieringen, hvorfor årsregnskabet er udarbejdet under forudsætning af selskabets fortsatte drift. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Aalborg, den 3. oktober 2017

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.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et resultat på -18.266 tkr. og selskabets balance pr. 30. april 2017 udviser en negativ egenkapital på 12.311 tkr. Årsagen til det negative resultat skyldes indfrielsen af tidligere indgåede renteswap-aftale, som har en negativ beløbsmæssig påvirkning på året på 15.387 tkr.

Selskabets ledelse er opmærksom på selskabslovens bestemmelser om kapitaltab. Ledelsen har i den forbindelse indgået en aftale med sine primære finansieringskilder, om at disse opretholder finansieringen.

RESULTATOPGØRELSE 1. MAJ - 30. APRIL

	Note	2016/17 kr.	2015/16 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.671.758	1.891
Andre driftsomkostninger.....		0	-540
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-925.000	4.065
Dagsværdiregulering af gæld vedr. investeringsejendomme.....		0	40
DRIFTSRESULTAT		746.758	5.456
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder.....		20.000	20
Andre finansielle indtægter.....		281.080	56
Nedskrivning af finansielle aktiver.....		-4.492	0
Andre finansielle omkostninger.....		-16.716.662	-2.301
RESULTAT FØR SKAT		-15.673.316	3.231
Skat af årets resultat.....	1	-2.592.842	-706
ÅRETS RESULTAT		-18.266.158	2.525
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-18.266.158	2.525
I ALT		-18.266.158	2.525

BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 tkr.
Investeringsejendomme.....		36.800.000	37.725
Materielle anlægsaktiver.....	2	36.800.000	37.725
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		25.000	25
Finansielle anlægsaktiver.....	3	25.000	25
ANLÆGSAKTIVER.....		36.825.000	37.750
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		6.591	4
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		0	4
Udskudte skatteaktiver.....		0	2.593
Andre tilgodehavender.....		125.989	74
Periodeafgrænsningsposter.....		37.121	21
Tilgodehavender.....		169.701	2.696
Likvider.....		292.929	5.501
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		462.630	8.197
AKTIVER.....		37.287.630	45.947
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125
Overført overskud.....		-12.435.549	-9.146
EGENKAPITAL.....	4	-12.310.549	-9.021
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.364.794	24.458
Anden gæld.....		0	17.269
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	4.364.794	41.727
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	19.750.045	4.299
Gæld til pengeinstitutter.....		24.389.994	7.796
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		37.265	32
Gæld til associerede virksomheder.....		150.000	0
Anden gæld.....		906.081	1.114
Kortfristede gældsforpligtelser.....		45.233.385	13.241
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		49.598.179	54.968
PASSIVER.....		37.287.630	45.947
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Usikkerhed ved going concern	7		
Medarbejderforhold	8		

NOTER

	2016/17 kr.	2015/16 tkr.	Note
Skat af årets resultat			1
Regulering af udskudt skat.....	2.592.842	706	
	2.592.842	706	

Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	2
Kostpris 1. maj 2016.....	28.644.132	
Korrektion primo.....	2.028.589	
Kostpris 30. april 2017.....	30.672.721	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. maj 2016.....	9.080.868	
Korrektion primo.....	-2.028.589	
Årets værdireguleringer.....	-925.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. april 2017.....	6.127.279	
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2017.....	36.800.000	

Dagsværdi for investeringsejendomme

Investeringsejendomme består af fire udlejningsejendomme, alle beliggende i Aalborg. De er anskaffet i årene 2006, 2007 og 2008. Tre af investeringsejendommene er solgt i regnskabsåret 2017/18, hvorfor disse er indregnet til salgsværdien.

Investeringsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast vurderes at udgøre 250 tkr. for den ene investeringsejendom, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på 400 tkr., årlige driftsomkostninger på 150 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 3,79 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv.

Finansielle anlægsaktiver

	Kapitalandele i associerede virksomheder	3
Kostpris 1. maj 2016.....	25.000	
Kostpris 30. april 2017.....	25.000	
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2017.....	25.000	

NOTER

					Note
Egenkapital					4
		Anpartskapital	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 1. maj 2016.....		125.000	-9.145.966	-9.020.966	
Nettoregulering af sikringsinstrumenter.....			14.976.575	14.976.575	
Forslag til årets resultatdisponering.....			-18.266.158	-18.266.158	
Egenkapital 30. april 2017.....		125.000	-12.435.549	12.310.549	
 Langfristede gældsforpligtelser					5
	1/5 2016 gæld i alt	30/4 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter.....	27.939.720	24.114.839	19.750.045	4.364.794	
Anden gæld.....	18.085.461	0	0	0	
	46.025.181	24.114.839	19.750.045	4.364.794	
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					6
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 24.115 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2017 udgør 36.800 tkr.					
Til sikkerhed for gæld til bankforbindelser, 24.390 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2017 udgør 36.800 tkr.					
 Usikkerhed ved going concern					7
Ledelsen har i den forbindelse indgået en aftale med sine primære finansieringskilder, om at disse opretholder finansieringen af selskabet.					
 Medarbejderforhold					8
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2015/16: 1)					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Jofin Invest ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Den til investeringsejendommene tilknyttede gæld var tidligere indregnet og målt til dagsværdi med indregning af årets værdiregulering over resultatopgørelsen. Praksis ændres, til at gæld vedrørende investeringsejendomme fremover måles til amortiseret kostpris.

Årsagen til praksisændringen er en ændring i årsregnskabsloven vedtaget i 2015, hvorefter det ikke længere er muligt at indregne gæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi.

Dagsværdi af gæld fra sidste regnskabsår er anvendt som ny kostpris i indeværende år, og sammenligningstal vedrørende praksisændringen er ikke tilpasset, da overgangsbestemmelsen, jf. bek. nr. 1849 af 15. december 2015 § 1, er anvendt.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 158 tkr. og efter skat med 123 tkr., der vedrører årets amortisering af forskellen mellem dagsværdien og den nominelle værdi pr. 1. maj 2016 og en dagsværdiregulering. Balancesummen og egenkapitalen pr. 1. maj 2016 er uændret. Pr. 30. april 2017 er gælden ændret med 158 tkr., som er forskellen mellem amortiseret kostpris og dagsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

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

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder tab ved salg af ejendomme.

Andre eksterne omkostninger

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

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.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

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

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens 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 anskaffelsessummen 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 salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

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

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

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 pengestrømme, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resulterer 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. Resulterer 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.