



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

C/O ADVOKATFIRMAET.DK I/S, GØTEBORGVEJ 18, 9200 AALBORG SV

ÅRSRAPPORT

1. MAJ 2017 - 30. APRIL 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 10. oktober 2018

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 2017 - 30. april 2018	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Jofin Invest ApS c/o Advokatfirmaet.dk I/S Gøteborgvej 18 9200 Aalborg SV
	E-mail: fb@advokatfirmaet.dk
	CVR-nr.: 27 50 87 31
	Stiftet: 14. januar 2004
	Hjemsted: Aalborg
	Regnskabsår: 1. maj 2017 - 30. april 2018
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 2017 - 30. april 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018.

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 10. oktober 2018

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 2017 - 30. april 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi gør opmærksom på oplysningerne i noten "Usikkerhed ved going concern", hvori ledelsen redegør for usikkerhed omkring selskabets fremtidige formål. Ledelsen bedømmer, at nuværende finansiering fra selskabets kreditorer kan opretholdes og aflægges derfor årsregnskabet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

Aalborg, den 10. oktober 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Torben Gyde Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26714

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er i 2017/18 påbegyndt afvikling af selskabets ejendomme.

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	2017/18 kr.	2016/17 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		442.434	1.672
Andre driftsomkostninger.....		-855.110	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	-925
DRIFTSRESULTAT		-412.676	747
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder.....		0	20
Andre finansielle indtægter.....		162.599	281
Nedskrivning af finansielle aktiver.....		0	-4
Andre finansielle omkostninger.....		-6.313.242	-16.717
RESULTAT FØR SKAT		-6.563.319	-15.673
Skat af årets resultat.....	1	0	-2.593
ÅRETS RESULTAT		-6.563.319	-18.266
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-6.563.319	-18.266
I ALT		-6.563.319	-18.266

BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 tkr.
Investeringsejendomme.....		6.500.000	36.800
Materielle anlægsaktiver.....	2	6.500.000	36.800
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		25.000	25
Finansielle anlægsaktiver.....	3	25.000	25
ANLÆGSAKTIVER.....		6.525.000	36.825
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		8.421	7
Andre tilgodehavender.....		80.599	126
Periodeafgrænsningsposter.....		0	37
Tilgodehavender.....		89.020	170
Likvider.....		20.000	293
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		109.020	463
AKTIVER.....		6.634.020	37.288
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125
Overført overskud.....		-18.998.868	-12.435
EGENKAPITAL.....	4	-18.873.868	-12.310
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.371.777	4.366
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	4.371.777	4.366
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	0	19.750
Gæld til pengeinstitutter.....		20.559.967	24.391
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		18.000	37
Gæld til associerede virksomheder.....		0	150
Anden gæld.....		548.496	904
Periodeafgrænsningsposter.....		9.648	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		21.136.111	45.232
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		25.507.888	49.598
PASSIVER.....		6.634.020	37.288
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	6		
Usikkerhed ved going concern.....	7		
Medarbejderforhold.....	8		

NOTER

	2017/18 kr.	2016/17 tkr.	Note
Skat af årets resultat			1
Regulering af udskudt skat.....	0	2.593	
	0	2.593	
 Materielle anlægsaktiver			 2
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. maj 2017.....		30.672.721	
Afgang.....		-25.429.620	
Kostpris 30. april 2018.....		5.243.101	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. maj 2017.....		6.127.279	
Værdireguleringer solgte aktiver.....		-4.870.380	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. april 2018.....		1.256.899	
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2018.....		6.500.000	
<i>Dagsværdi for investeringsejendomme</i>			
Investeringsejendomme består af en udlejningsejendom beliggende i Aalborg.			
Investeringsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af salgsbudget udarbejdet i 2017.			
 Finansielle anlægsaktiver			 3
		Kapitalandele i associerede virksomheder	
Kostpris 1. maj 2017.....		25.000	
Kostpris 30. april 2018.....		25.000	
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2018.....		25.000	

NOTER

					Note
Egenkapital					4
		Anpartskapital	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 1. maj 2017.....		125.000	-12.435.549	-12.310.549	
Forslag til årets resultatdisponering.....			-6.563.319	-6.563.319	
Egenkapital 30. april 2018.....		125.000	-18.998.868	-18.873.868	
 Langfristede gældsforpligtelser					 5
	1/5 2017 gæld i alt	30/4 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter.....	24.114.840	4.371.777	0	4.371.777	
	24.114.840	4.371.777	0	4.371.777	
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 6
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.372 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2018 udgør 6.500 tkr.					
Til sikkerhed for gæld til bankforbindelser, 20.560 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2018 udgør 6.500 tkr.					
 Usikkerhed ved going concern					 7
Selskabet vil i det kommende regnskabsår fortsætte sin afvikling af selskabets ejendomsportefølje.					
Det er uafklaret, hvad selskabet formål herefter skal være.					
 Medarbejderforhold					 8
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2016/17: 1)					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Jofin Invest ApS for 2017/18 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.

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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 nettorealisationsværdien, 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 acontoskatte.

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 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.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.