



Tlf.: 74 52 41 41
haderslev@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Nordhavnsvej 12, 1. sal
DK-6100 Haderslev
CVR-nr. 20 22 26 70

JFJ EJENDOMSINVEST ODENSE APS
C/O MALENE MENGERS HOVESEN, SKOVVÆNGET 42, 5792 ÅRSLEV
ÅRSRAPPORT
1. JULI 2018 - 30. JUNI 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 30. oktober 2019

Karina Jensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	JFJ Ejendomsinvest Odense ApS c/o Malene Mengers Hovesen Skovvænget 42 5792 Årslev
	CVR-nr.: 34 35 10 74 Stiftet: 20. februar 2012 Hjemsted: Årslev Regnskabsår: 1. juli 2018 - 30. juni 2019
Direktion	Malene Mengers Hovesen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nordhavnsvej 12, 1. sal 6100 Haderslev

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for JFJ Ejendomsinvest Odense 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. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Årslev, den 30. oktober 2019

Direktion:

Malene Mengers Hovesen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i JFJ Ejendomsinvest Odense ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JFJ Ejendomsinvest Odense ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Haderslev, den 30. oktober 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Alex Sartor Thomsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34472

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i fast ejendom, opførelse af byggerier og hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i tidligere år investeret i et jordareal, der er overført til byzone og udstykket til parcelhusgrunde. Salg af byggegrunde forløber på 4. år fortsat tilfredsstillende.

Endvidere har selskabet i mindre omfang påbegyndt opførelse af mindre parcelhuse på arealet med henblik på videresalg. Der er solgt 2 parcelhuse i regnskabsåret.

Interessen for parcelhusgrundene og de opførte huse er meget tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Der vises fortsat god interesse for køb af byggegrunde, og yderligere aftaler om salg af byggegrunde er indgået efter regnskabsårets udløb.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		2.381.868	2.359.867
Personaleomkostninger.....	1	-875.301	-807.375
Af- og nedskrivninger.....		-60.218	-43.084
DRIFTSRESULTAT		1.446.349	1.509.408
Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder.....		329.440	71.091
Andre finansielle indtægter.....	2	7.423	1.252
Andre finansielle omkostninger.....	3	-252.755	-503.898
RESULTAT FØR SKAT		1.530.457	1.077.853
Skat af årets resultat.....	4	-264.224	-221.981
ÅRETS RESULTAT		1.266.233	855.872
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	700.000
Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		320.531	0
Overført resultat.....		945.702	155.872
I ALT		1.266.233	855.872

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		125.069	185.287
Materielle anlægsaktiver.....	5	125.069	185.287
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....		400.531	71.091
Finansielle anlægsaktiver.....	6	400.531	71.091
ANLÆGSAKTIVER.....		525.600	256.378
Grunde.....		2.335.709	4.185.890
Dobbelthuse.....		9.625.436	11.257.024
Varebeholdninger.....	7	11.961.145	15.442.914
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		388.287	228.897
Udskudte skatteaktiver.....	8	87.006	140.233
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		0	125.972
Tilgodehavender.....		475.293	495.102
Likvider.....		1.245.579	5.216.399
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		13.682.017	21.154.415
AKTIVER.....		14.207.617	21.410.793
PASSIVER			
Selskabskapital.....		80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		320.531	0
Overført overskud.....		2.910.368	1.964.666
Forslag til udbytte.....		0	700.000
EGENKAPITAL.....	9	3.310.899	2.744.666
Selskabsskat.....		107.530	0
Anden gæld.....		8.698.448	15.573.959
Langfristede gældsforpligtelser.....	10	8.805.978	15.573.959
Gæld til pengeinstitutter.....		0	1.019.236
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		25.000	51.125
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		131.360	252.019
Selskabsskat.....		0	157.284
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		21.467	0
Anden gæld.....		1.912.913	1.612.504
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.090.740	3.092.168
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		10.896.718	18.666.127
PASSIVER.....		14.207.617	21.410.793
Eventualposter mv.	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		

NOTER

	2018/19 kr.	2017/18 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 2 (2017/18: 2)			
Løn og gager.....	835.847	793.132	
Pensioner.....	33.976	3.976	
Andre omkostninger til social sikring.....	2.952	3.825	
Andre personaleomkostninger.....	2.526	6.442	
	875.301	807.375	
Andre finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	7.423	0	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	0	1.252	
	7.423	1.252	
Andre finansielle omkostninger			3
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	252.755	503.898	
	252.755	503.898	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	210.997	70.312	
Regulering af udskudt skat.....	53.227	151.669	
	264.224	221.981	
Materielle anlægsaktiver			5
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. juli 2018.....		319.459	
Afgang.....		-78.588	
Kostpris 30. juni 2019.....		240.871	
Af- og nedskrivninger 1. juli 2018.....		134.172	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....		-78.588	
Årets afskrivninger		60.218	
Af- og nedskrivninger 30. juni 2019.....		115.802	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019.....		125.069	

NOTER

			Note
Finansielle anlægsaktiver			6
		Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	
Kostpris 1. juli 2018.....		80.000	
Kostpris 30. juni 2019.....		80.000	
Opskrivninger 1. juli 2018.....		-8.909	
Årets opskrivninger		329.440	
Opskrivninger 30. juni 2019.....		320.531	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019.....		400.531	
Varebeholdninger			7
Grunde.....	2.335.709	4.185.890	
Dobbelthuse.....	9.625.436	11.257.024	
	11.961.145	15.442.914	
Posten vedrører værdien af igangværende udstykning og byggemodning af arealer indregnet til kostpris med tillæg og finansieringsudgifter. De indregnede finansieringsudgifter udgør 79 tkr.			
Udskudt skatteaktiv			8
Hensættelse til udskudt skat vedrører forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier.			
Beløbet specificeres således:			
	Regnskabsmæssig værdi	Skattemæssig værdi	Midlertidig forskel
Avance på solgte grunde der ikke er leveret	0	579.904	-579.904
Regulering andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	125.069	19.498	105.571
Regulering aktiverede renter.....	78.851	0	78.851
	203.920	599.402	-395.482
Udskudte skatteaktiver.....			87.006
		2019	2018
		kr.	kr.
Udskudt skatteaktiv 1. juli.....		87.006	140.233
Udskudt skatteaktiv 30. juni.....		87.006	140.233

NOTER

	Note
Egenkapital	9

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. juli 2018.....	80.000	0	1.964.666	700.000	2.744.666
Betalt udbytte.....				-700.000	-700.000
Forslag til resultatdisponering..		320.531	945.702		1.266.233
Egenkapital 30. juni 2019.....	80.000	320.531	2.910.368	0	3.310.899

Langfristede gældsforpligtelser	30/6 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo	10
Selskabsskat.....	107.530	0	0	0	0	
Anden gæld.....	8.698.448	0	0	15.573.959	0	
	8.805.978	0	0	15.573.959	0	

Gælden er ydet på realkreditlignende vilkår med henblik på finansiering af udstykning og byggemodning af et jordareal, der er medtaget under varebeholdninger. Selskabet har ret til at indfri gælden efterhånden som de udstykkede grunde og opførte byggerier afhændes. Selskabet forventer, at de udstykkede grunde og opførte byggerier er afhændet indenfor maksimalt 5 år. Det er for nærværende hensigten at indfri den langfristede gæld i samme takt, således at den samlede langfristede gæld er afviklet indenfor 5 år.

Eventualposter mv.	11
---------------------------	-----------

Hæftelse i sambeskatningen

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 108 tkr. pr. balancedagen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

I likvide beholdninger indgår 25 tkr., som står på en deponeringskonto i forbindelse med salg af grunde.

12

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for JFJ Ejendomsinvest Odense ApS for 2018/19 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

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af byggemodnegrunde og huse indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Hvor der leveres produkter med høj grad af individuel tilpasning, foretages indregning i nettoomsætningen i takt med, at produktionen udføres, hvorved omsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Denne metode anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på kontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan skønnes pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele vil tilgå selskabet.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer 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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	4 år	0 %

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 under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheders underbalance.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Varebeholdninger

Grunde og bygninger til videresalg medtages til kostpris med tillæg af projektkomkostninger og finansieringsomkostninger. Fortjeneste medtages i resultatopgørelsen efter relisationsprincippet.

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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 måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.