

JFJ EJENDOMSINVEST ODENSE ApS

Skovvænget 42
5792 Årslev

Årsrapport
1. juli 2015 - 30. juni 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

30/11/2016

Karina Jensen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden JFJ EJENDOMSINVEST ODENSE ApS
Skovvænget 42
5792 Årslev

CVR-nr: 34351074
Regnskabsår: 01/07/2015 - 30/06/2016

Revisor BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Nordhavnsvej 12, 1 sal
6100 Haderslev
DK Danmark
CVR-nr: 20222670
P-enhed: 1015943757

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015/16 for JFJ Ejendomsinvest Odense ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Årslev, den 30/11/2016

Direktion

Malene Mengers Hovesen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i JFJ EJENDOMSINVEST ODENSE ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JFJ EJENDOMSINVEST ODENSE ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, 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 udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelseberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Haderslev, 30/11/2016

Alex Sartor Thomsen
Statsautoriseret revisor
BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR: 20222670

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

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 er forløbet tilfredsstillende i regnskabsåret.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Ved indregningen og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelse

Bruttoresultat

Bruttoresultatet indeholder nettoomsætning ved salg af byggemodnede grunde, der indregnes i resultatopgørelsen på leveringstidspunktet. Heri fragår kostforbrug inklusive finansieringsomkostninger for solgte grunde. Desuden fragår omkostninger til salg, reklame og administration.

Personaleomkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m. v.

Skat af årets resultat

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar medtages til kostpris, med fradrag for akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivninger foretages liniært over aktivernes forventede brugstid, der er fastsat til 4 år.

Varelager

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 tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.

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 alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssige under-skud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, 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.

Resultatopgørelse 1. jul 2015 - 30. jun 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bruttoresultat		2.952.887	-205.848
Lønninger		-753.000	0
Andre personaleomkostninger		-3.284	-2.817
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-19.647	-19.647
Resultat af ordinær primær drift		2.176.956	-228.312
Andre finansielle indtægter		0	99
Øvrige finansielle omkostninger		-399.223	0
Ordinært resultat før skat		1.777.733	-228.213
Skat af årets resultat	1	-321.915	0
Årets resultat		1.455.818	-228.213
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.455.818	-228.213
I alt		1.455.818	-228.213

Balance 30. juni 2016

Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		16.375	36.022
Materielle anlægsaktiver i alt		16.375	36.022
Anlægsaktiver i alt		16.375	36.022
Varer under fremstilling		12.828.775	10.175.353
Varebeholdninger i alt	2	12.828.775	10.175.353
Udskudte skatteaktiver		149.026	0
Andre tilgodehavender		550	2.594.844
Tilgodehavender i alt		149.576	2.594.844
Likvide beholdninger		1.938.637	87.284
Omsætningsaktiver i alt		14.916.988	12.857.481
Aktiver i alt		14.933.363	12.893.503

Balance 30. juni 2016

Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv.		80.000	80.000
Overført resultat		1.141.337	-314.481
Egenkapital i alt	3	1.221.337	-234.481
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		9.877.976	6.822.481
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	9.877.976	6.822.481
Gæld til banker		876.789	5.383.540
Modtagne forudbetalinger fra kunder		475.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		98.804	911.963
Skyldig selskabsskat		470.941	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.912.516	10.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.834.050	6.305.503
Gældsforpligtelser i alt		13.712.026	13.127.984
Passiver i alt		14.933.363	12.893.503

Noter

1. Skat af årets resultat

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Aktuel skat	-470.941	0
Ændring af udskudt skat	149.026	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	-321.915	0

2. Varebeholdninger i alt

Posten vedrører værdien af igangværende udstykning og byggemodning af et areal indregnet til kostpris med tillæg af finansieringsudgifter. De indregnede finansieringsudgifter udgør 326.105 kr. (2014/15: 420.029 kr.).

3. Egenkapital i alt

	Selskabskapital kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte kr.	Ialt kr.
Saldo primo	80.000	-314.481	0	-234.481
Udloddet ordinært udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	1.455.818	0	1.455.818
Egenkapital ultimo	80.000	1.141.337	0	1.221.337

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring

Gælden er ydet på realkreditlignende vilkår til 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 afhændes. Selskabet forventer, at de udstykkede grunde er afhændet indenfor 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.