



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
SKOVVÆNGET 42, SDR NÆRÅ, 5792 ÅRSLEV
ÅRSRAPPORT
1. JULI 2016 - 30. JUNI 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 4. september 2017

Karina Jensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	JFJ Ejendomsinvest Odense ApS Skovvænget 42, Sdr Næraå 5792 Årslev
	CVR-nr.: 34 35 10 74 Stiftet: 20. februar 2012 Hjemsted: Årslev Regnskabsår: 1. juli 2016 - 30. juni 2017
Direktion	Malene Mengers Hovesen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nordhavnsvej 12, 1. sal 6100 Haderslev

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2016 - 30. juni 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Årslev, den 31. august 2017

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 2016 - 30. juni 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 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 Ethiske 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 selskabet, 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.

Konklusion

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

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.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Haderslev, den 31. august 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Alex Sartor Thomsen
Statsautoriseret revisor

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 2. år fortsat tilfredsstillende.

Endvidere har selskabet i mindre omfang påbegyndt opførelse af mindre parcelhuse på arealet med henblik på videresalg. Der er solgt 1 parcelhus 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	2016/17 kr.	2015/16 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		2.997.355	2.952.605
Personaleomkostninger.....	1	-718.060	-756.246
Af- og nedskrivninger.....		-28.875	-19.647
DRIFTSRESULTAT		2.250.420	2.176.712
Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder.....		-80.000	0
Andre finansielle omkostninger.....		-424.902	-399.223
RESULTAT FØR SKAT		1.745.518	1.777.489
Skat af årets resultat.....	2	-378.060	-321.915
ÅRETS RESULTAT		1.367.458	1.455.574
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		700.000	0
Overført resultat.....		667.458	1.455.574
I ALT		1.367.458	1.455.574

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		91.300	16.375
Materielle anlægsaktiver.....	3	91.300	16.375
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....		0	0
Finansielle anlægsaktiver.....	4	0	0
ANLÆGSAKTIVER.....		91.300	16.375
Grunde.....		6.453.180	12.828.777
Dobbelthuse.....		8.747.010	0
Varebeholdninger.....		15.200.190	12.828.777
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		133.383	550
Udsudte skatteaktiver.....	5	291.902	149.026
Tilgodehavender.....		425.285	149.576
Likvider.....		892.233	1.938.638
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		16.517.708	14.916.991
AKTIVER.....		16.609.008	14.933.366

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Selskabskapital.....		80.000	80.000
Overført overskud.....		1.808.794	1.141.337
Forslag til udbytte.....		700.000	0
EGENKAPITAL.....	6	2.588.794	1.221.337
Anden gæld.....		9.324.456	9.877.976
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	9.324.456	9.877.976
Gæld til pengeinstitutter.....		1.893.383	876.791
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		125.000	475.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		303.758	98.805
Selskabsskat.....		555.877	470.941
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		23.575	0
Anden gæld.....		1.794.165	1.912.516
Kortfristede gældsforpligtelser.....		4.695.758	3.834.053
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		14.020.214	13.712.029
PASSIVER.....		16.609.008	14.933.366
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

NOTER

	2016/17 kr.	2015/16 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 2 (2015/16: 2)			
Løn og gager.....	714.622	753.000	
Pensioner.....	2.840	0	
Andre omkostninger til social sikring.....	84	0	
Andre personaleomkostninger.....	514	3.246	
	718.060	756.246	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	520.936	470.941	
Regulering af udskudt skat.....	-142.876	-149.026	
	378.060	321.915	
Materielle anlægsaktiver			3
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. juli 2016.....		78.588	
Tilgang.....		103.800	
Kostpris 30. juni 2017.....		182.388	
Af- og nedskrivninger 1. juli 2016.....		62.213	
Årets afskrivninger		28.875	
Af- og nedskrivninger 30. juni 2017.....		91.088	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017.....		91.300	
Finansielle anlægsaktiver			4
		Kapitalandele i til- knyttede virksom- heder	
Tilgang.....		80.000	
Kostpris 30. juni 2017.....		80.000	
Årets nedskrivning.....		80.000	
Af- og nedskrivninger på goodwill 30. juni 2017.....		80.000	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017.....		0	

NOTER

Note

Udskudt skatteaktiv

5

Hensættelse til udskudt skat vedrører forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier på værdipapirer, tilgodehavender, immaterielle anlægsaktiver og materielle anlægsaktiver, herunder indregnede finansielle leasingkontrakter.

Beløbet specificeres således:

	Regnskabsmæssig værdi	Skattemæssig værdi	Midlertidig forskel
Avance på solgte grunde der ikke er leveret	0	1.625.051	-1.625.051
Regulering andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	91.300	13.415	77.885
Regulering aktiverede renter.....	220.340	0	220.340
	311.640	1.638.466	-1.326.826
Udskudte skatteaktiver.....			291.902
Udskudt skatteaktiv, 1. juli 2016.....		291.902	149.026
Udskudt skatteaktiv 30. juni 2017.....		291.902	149.026

NOTER

					Note
Egenkapital					6
	Selskabs-	Overført	Forslag til	I alt	
	kapital	overskud	udbytte		
Egenkapital 1. juli 2016.....	80.000	1.141.336	0	1.221.336	
Forslag til årets resultatdisponering.....		667.458	700.000	1.367.458	
Egenkapital 30. juni 2017.....	80.000	1.808.794	700.000	2.588.794	
 Langfristede gældsforpligtelser					7
	1/7 2016	30/6 2017	Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt	gæld i alt	næste år	efter 5 år	
Anden gæld.....	9.877.976	9.324.456	0	0	
	9.877.976	9.324.456	0	0	
 Eventualposter mv.					8
Eventualforpligtelser					
Ingen eventualforpligtelser.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					9
Ingen					

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for JFJ Ejendomsinvest Odense 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.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttoresultat

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

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 tilknyttede virksomheder

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.

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

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 tilknyttede virksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden med omvurdering af alle identificerede aktiver og forpligtelser til dagsværdi på overtagelsesdagen. Dagsværdien er opgjort på baggrund af handler på et aktivt marked, alternativt beregnet ved anvendelse af almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller. Ved beregning af dagsværdi på investeringsejendomme er gjort anvendelse af en discounted cash flow model på baggrund af tilbagediskontering af den fremtidige indtjening. Driftsmidler er opført til dagsværdi på baggrund af indhentede valuarvurderinger, som bygger på en samlet vurdering af maskinparken.

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5 år. Afskrivningsperioden er foretaget ud fra en vurdering af den erhvervede virksomheds markedsposition og indtjeningsprofil samt branchemæssige forhold.

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

Tilknyttede virksomheder 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 tilknyttede virksomheders 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.

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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.