



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 2017 - 30. JUNI 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 23. oktober 2018

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 2017 - 30. juni 2018	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	JFJ Ejendomsinvest Odense ApS c/o Malene Mengers Hovesen Skovvænget 42 5792 Årslev
	Telefon: +45 23 20 66 66 E-mail: jfj.ejendomsinvest.mh@gmail.com
	CVR-nr.: 34 35 10 74 Stiftet: 20. februar 2012 Hjemsted: Årslev Regnskabsår: 1. juli 2017 - 30. juni 2018
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 2017 - 30. juni 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Årslev, den 23. oktober 2018

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 2017 - 30. juni 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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 23. oktober 2018

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 3. år fortsat tilfredsstillende.

Endvidere har selskabet i mindre omfang påbegyndt opførelse af mindre parcelhuse på arealet med henblik på videresalg. Der er solgt 4 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	2017/18 kr.	2016/17 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		2.359.867	2.997.355
Personaleomkostninger.....	1	-807.375	-718.060
Af- og nedskrivninger.....		-43.084	-28.875
DRIFTSRESULTAT		1.509.408	2.250.420
Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		71.091	-80.000
Andre finansielle indtægter	2	1.252	0
Andre finansielle omkostninger.....	3	-503.898	-424.902
RESULTAT FØR SKAT		1.077.853	1.745.518
Skat af årets resultat.....	4	-221.981	-378.060
ÅRETS RESULTAT		855.872	1.367.458
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		700.000	700.000
Overført resultat.....		155.872	667.458
I ALT		855.872	1.367.458

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		185.287	91.300
Materielle anlægsaktiver.....	5	185.287	91.300
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....		71.091	0
Finansielle anlægsaktiver.....	6	71.091	0
ANLÆGSAKTIVER.....		256.378	91.300
Grunde.....		4.185.890	6.453.180
Dobbelthuse.....		11.257.024	8.747.010
Varebeholdninger.....		15.442.914	15.200.190
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		228.897	133.383
Udskudte skatteaktiver.....	7	140.233	291.902
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		125.972	0
Tilgodehavender.....		495.102	425.285
Likvider.....		5.216.399	892.233
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		21.154.415	16.517.708
AKTIVER.....		21.410.793	16.609.008

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Selskabskapital.....		80.000	80.000
Overført overskud.....		1.964.666	1.808.794
Forslag til udbytte.....		700.000	700.000
EGENKAPITAL.....	8	2.744.666	2.588.794
Anden gæld.....		15.573.959	9.324.456
Langfristede gældsforpligtelser.....	9	15.573.959	9.324.456
Gæld til pengeinstitutter.....		1.019.235	1.893.383
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		51.125	125.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		252.019	303.758
Selskabsskat.....		157.284	555.877
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		0	23.575
Anden gæld.....		1.612.505	1.794.165
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.092.168	4.695.758
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		18.666.127	14.020.214
PASSIVER.....		21.410.793	16.609.008
Eventualposter mv.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

NOTER

	2017/18 kr.	2016/17 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 2 (2016/17: 2)			
Løn og gager.....	793.132	714.622	
Pensioner.....	3.976	2.840	
Andre omkostninger til social sikring.....	3.825	84	
Andre personaleomkostninger.....	6.442	514	
	807.375	718.060	
Andre finansielle indtægter			2
Finansielle indtægter i øvrigt.....	1.252	0	
	1.252	0	
Andre finansielle omkostninger			3
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	503.898	424.902	
	503.898	424.902	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	70.312	520.936	
Regulering af udskudt skat.....	151.669	-142.876	
	221.981	378.060	
Materielle anlægsaktiver			5
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. juli 2017.....		182.387	
Tilgang.....		137.072	
Kostpris 30. juni 2018.....		319.459	
Af- og nedskrivninger 1. juli 2017.....		91.088	
Årets afskrivninger.....		43.084	
Af- og nedskrivninger 30. juni 2018.....		134.172	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018.....		185.287	

NOTER

		Note
Finansielle anlægsaktiver		6
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	
Tilgang.....	80.000	
Kostpris 30. juni 2018.....	80.000	
Opskrivninger 1. juli 2017.....	-80.000	
Årets opskrivninger	71.091	
Opskrivninger 30. juni 2018.....	-8.909	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018.....	71.091	

Udskudt skatteaktiv

7

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	938.379	-938.379
Regulering andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	185.287	25.998	159.289
Regulering aktiverede renter.....	141.668	0	141.668
	326.955	964.377	-637.422
Udskudte skatteaktiver.....			140.233
Udskudt skatteaktiv 1. juli.....		140.233	291.902
Udskudt skatteaktiv 30. juni.....		140.233	291.902

NOTER

					Note
Egenkapital					8
	Selskabs-	Overført	Forslag til		
	kapital	overskud	udbytte	I alt	
Egenkapital 1. juli 2017.....	80.000	1.808.794	700.000	2.588.794	
Betalt udbytte.....			-700.000	-700.000	
Forslag til årets resultatdisponering.....		155.872	700.000	855.872	
Egenkapital 30. juni 2018.....	80.000	1.964.666	700.000	2.744.666	
Langfristede gældsforpligtelser					9
	1/7 2017	30/6 2018	Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt	gæld i alt	næste år	efter 5 år	
Anden gæld.....	9.324.456	15.573.959	0	0	
	9.324.456	15.573.959	0	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.					10
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 151 tkr. pr. balancedagen.					
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					11
I likvide beholdninger indgår 3.781 tkr., som står på en deponeringskonto i forbindelse med salg af grunde.					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for JFJ Ejendomsinvest Odense 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

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.

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.

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 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.

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 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 projektomkostninger 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 nominel værdi.