



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**  
**ALGADE 31, 9000 AALBORG**  
**ÅRSRAPPORT**  
**2014/15**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 23. september 2015

---

Finn Bødstrup

**CVR-NR. 27 50 87 31**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors reviewerklæring.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. maj 2014 - 30. april 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Jofin Invest ApS Algade 31 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 27 50 87 31 Stiftet: 14. januar 2004 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. maj 2014 - 30. april 2015
<b>Direktion</b>	Finn Bødstrup
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank Toldbod Plads 1 9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. maj 2014 - 30. april 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2014 - 30. april 2015.

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 31. august 2015

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 2014 - 30. april 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

#### **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 regnskabet 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 virksomheden, 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2014 - 30. april 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 31. august 2015

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Torben Gyde Jensen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter en kontorejendom og en boligejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2014/15 udviser et overskud på 1.158 tkr., og selskabets balance pr. 30. april 2015 udviser en negativ egenkapital på 13.712 tkr. Årsagen til den negative egenkapital skyldes, at indgået renteswap pr. 30. april 2015 udviser en negativ værdi på 20.862 tkr., hvilket har påvirket egenkapitalen negativt med 16.272 tkr. (tab efter fradrag af skat).

Selskabets egenkapital er pr. 30. april 2015 -13.712 tkr. Selskabets ledelse er opmærksom på selskabslovens bestemmelser om kapitaltab og forventer at selskabet ved egen indtjening kan reetablere sin kapital.

### *Going concern*

Selskabets aktuelle finansielle stilling gør, at selskabets mulighed for at fortsætte driften er betinget af, at selskabets pengeinstitut som minimum opretholder de nuværende kreditfaciliteter.

Selskabets ledelse har indgået aftale med dets pengeinstitut om fortsatte kreditfaciliteter. Med denne aftale anses de nuværende kreditfaciliteter for tilstrækkelige til at understøtte det kommende års drift, og ledelsen aflægger i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

### Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Jofin Invest ApS for 2014/15 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 fordele 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### 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 aktiver og forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resultater 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. Resultater 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

#### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes væsentligste aktiviteter.

#### 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.

#### Resultat 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 til dagsværdi svarende til ejendommenes 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.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen 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 afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealiseringsværdien, 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 acontoskatter.

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 indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE 1. MAJ - 30. APRIL**

	Note	2014/15 kr.	2013/14 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.869.054</b>	<b>1.929</b>
Af- og nedskrivninger.....		0	-4
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		2.047.975	1.952
Dagsværdiregulering af gæld vedr. invest. ejd.....		129.893	72
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>4.046.922</b>	<b>3.949</b>
Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder.....		20.000	10
Andre finansielle indtægter.....		132.457	129
Andre finansielle omkostninger.....		-2.357.850	-2.414
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>1.841.529</b>	<b>1.674</b>
Skat af årets resultat.....	1	-683.373	-410
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.158.156</b>	<b>1.264</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		1.158.156	1.264
<b>I ALT</b> .....		<b>1.158.156</b>	<b>1.264</b>

## BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Investeringsejendomme.....		39.760.000	37.685
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>39.760.000</b>	<b>37.685</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		25.000	25
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>25.000</b>	<b>25</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>39.785.000</b>	<b>37.710</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	3
Udskudt skatteaktiv.....		3.910.232	2.770
Andre tilgodehavender.....		68.000	70
Periodeafgrænsningsposter.....		21.315	16
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>3.999.547</b>	<b>2.859</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>0</b>	<b>166</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>3.999.547</b>	<b>3.025</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>43.784.547</b>	<b>40.735</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		125.000	125
Overført overskud.....		-13.836.711	-8.527
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>-13.711.711</b>	<b>-8.402</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		27.971.853	28.232
Anden gæld.....		19.961.759	12.052
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>47.933.612</b>	<b>40.284</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	1.030.935	520
Gæld til pengeinstitutter.....		7.600.377	7.565
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		6.125	6
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		547	12
Anden gæld.....		924.662	750
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>9.562.646</b>	<b>8.853</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>57.496.258</b>	<b>49.137</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>43.784.547</b>	<b>40.735</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	6		
Usikkerhed ved going concern.....	7		

## NOTER

	2014/15 kr.	2013/14 tkr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Regulering af udskudt skat.....	683.373	410	
	<b>683.373</b>	<b>410</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			 <b>2</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. maj 2014.....		34.717.107	
Tilgang.....		27.025	
<b>Kostpris 30. april 2015.....</b>		<b>34.744.132</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. maj 2014.....		2.967.893	
Årets værdireguleringer.....		2.047.975	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. april 2015.....</b>		<b>5.015.868</b>	
 <b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2015.....</b>		 <b>39.760.000</b>	
 <b>Finansielle anlægsaktiver</b>			 <b>3</b>
		Kapitalandele i associerede virksomheder	
Kostpris 1. maj 2014.....		25.000	
<b>Kostpris 30. april 2015.....</b>		<b>25.000</b>	
 <b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2015.....</b>		 <b>25.000</b>	
 <b>Kapitalandele i associerede virksomheder (kr.)</b>			
<b>Navn og hjemsted</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Stemme- og ejerandel</b>
Boulevarden 1 Invest ApS, Aalborg.....	1.077.744	185.126	20 %
A2 Invest ApS, Aalborg.....	-15.000	-8.750	50 %

## NOTER

	<b>Note</b>
<b>Egenkapital</b>	<b>4</b>

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. maj 2014.....	125.000	-8.527.365	-8.402.365
Andre reguleringer.....		-6.467.502	-6.467.502
Forslag til årets resultatdisponering.....		1.158.156	1.158.156
<b>Egenkapital 30. april 2015.....</b>	<b>125.000</b>	<b>-13.836.711</b>	<b>-13.711.711</b>

Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				<b>5</b>
	1/5 2014 gæld i alt	30/4 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	28.232.149	28.102.257	130.404	26.281.822
Anden gæld.....	12.572.384	20.862.290	900.531	9.971.199
	<b>40.804.533</b>	<b>48.964.547</b>	<b>1.030.935</b>	<b>36.253.021</b>

### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 28.102 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2015 udgør 39.760 tkr.

Til sikkerhed for gæld til bankforbindelser, 7.600 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2015 udgør 39.760 tkr.

### Usikkerhed ved going concern

Selskabets aktuelle finansielle stilling gør, at selskabets mulighed for at fortsætte driften er betinget af, at selskabets pengeinstitut som minimum opretholder de nuværende kreditfaciliteter.

Selskabets ledelse har indgået aftale med dets pengeinstitut om fortsatte kreditfaciliteter. Med denne aftale anses de nuværende kreditfaciliteter for tilstrækkelige til at understøtte det kommende års drift, og ledelsen aflægger i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

6

7