

J2 INVEST A/S
Thorndahlsvej 3
9200 Aalborg SV
CVR-nr. 29422796

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28.01.2019

Dirigent

Navn: Jens Kjær Christiansen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018	6
Balance pr. 31.12.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2018	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

J2 INVEST A/S
Thorndahlsvej 3
9200 Aalborg SV

CVR-nr.: 29422796
Hjemsted: Aalborg
Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Bestyrelse

Peter Fuglsang Christiansen
Kjeld Kjeldsen Stepien
Magnus Lund Nielsen

Direktion

Jens Kjær Christiansen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Østre Havnepromenade 26, 4. sal
9000 Aalborg

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for J2 INVEST A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 28.01.2019

Direktion

Jens Kjær Christiansen

Bestyrelse

Peter Fuglsang Christiansen

Kjeld Kjeldsen Stepien

Magnus Lund Nielsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i J2 INVEST A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for J2 INVEST A/S for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Aalborg, den 28.01.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Lars Birner Sørensen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne11671

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at drive ejendomsinvestering og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udviser et overskud på 7.649 t.kr., som er påvirket positivt af dagsværdireguleringer på ejendomme.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		5.106.081	2.822.322
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		5.174.635	6.036.888
Driftsresultat		10.280.716	8.859.210
Andre finansielle indtægter	1	230.194	147.397
Andre finansielle omkostninger	2	(871.585)	(957.719)
Resultat før skat		9.639.325	8.048.888
Skat af årets resultat	3	(1.989.930)	(1.805.518)
Årets resultat		7.649.395	6.243.370
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		7.649.395	6.243.370
		7.649.395	6.243.370

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		87.800.000	52.700.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		23.000	23.000
Materielle anlægsaktiver under udførelse		<u>0</u>	<u>16.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>87.823.000</u>	<u>68.723.000</u>
Anlægsaktiver		<u>87.823.000</u>	<u>68.723.000</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.437.777	1.163.622
Andre tilgodehavender		5.777.367	2.632.891
Periodeafgrænsningsposter		<u>27.143</u>	<u>30.044</u>
Tilgodehavender		<u>10.242.287</u>	<u>3.826.557</u>
Likvide beholdninger		<u>811.373</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver		<u>11.053.660</u>	<u>3.826.557</u>
Aktiver		<u>98.876.660</u>	<u>72.549.557</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		533.910	533.910
Overført overskud eller underskud		<u>27.895.719</u>	<u>20.246.324</u>
Egenkapital		<u>28.429.629</u>	<u>20.780.234</u>
Udskudt skat		<u>6.389.000</u>	<u>5.297.000</u>
Hensatte forpligtelser		<u>6.389.000</u>	<u>5.297.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		34.691.098	27.614.463
Deposita		<u>215.000</u>	<u>215.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>34.906.098</u>	<u>27.829.463</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	840.803	777.552
Bankgæld		22.527.558	12.292.057
Deposita		1.095.506	1.583.345
Modtagne forudbetalinger fra kunder		67.101	48.191
Leverandører af varer og tjenesteydelser		411.791	262.077
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.951.689	2.907.862
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		20.428	198
Skyldig selskabsskat		897.930	436.620
Anden gæld		<u>339.127</u>	<u>334.958</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>29.151.933</u>	<u>18.642.860</u>
Gældsforpligtelser		<u>64.058.031</u>	<u>46.472.323</u>
Passiver		<u>98.876.660</u>	<u>72.549.557</u>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitaloppgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	533.910	20.246.324	20.780.234
Årets resultat	0	7.649.395	7.649.395
Egenkapital ultimo	533.910	27.895.719	28.429.629

Noter

	2018	2017	
	kr.	kr.	
1. Andre finansielle indtægter			
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	209.930	124.083	
Renteindtægter i øvrigt	20.264	23.314	
	230.194	147.397	
	2018	2017	
	kr.	kr.	
2. Andre finansielle omkostninger			
Renteomkostninger i øvrigt	871.585	957.719	
	871.585	957.719	
	2018	2017	
	kr.	kr.	
3. Skat af årets resultat			
Aktuel skat	897.930	436.620	
Ændring af udskudt skat	1.092.000	1.368.898	
	1.989.930	1.805.518	
	Andre	Materielle	
	Investe-	anlægs-	
	rings-	anlægs-	
	ejendomme	aktiver	
	kr.	under	
	kr.	udførelse	
	kr.	kr.	
4. Materielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	34.333.647	23.000	12.000.681
Overførsler	12.000.681	0	(12.000.681)
Tilgange	16.425.329	0	0
Afgange	(2.499.964)	0	0
Kostpris ultimo	60.259.693	23.000	0
Opskrivninger primo	18.366.353	0	3.999.319
Overførsler	3.999.319	0	(3.999.319)
Årets opskrivninger	6.579.031	0	0
Tilbageførsel ved afgange	(1.404.396)	0	0
Opskrivninger ultimo	27.540.307	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	87.800.000	23.000	0

Noter

Investeringsejendomme er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af afkastbaserede model. Selskabets investeringsejendomme består af 6 ejerlejligheder, 7 større ejendomme. Alle med beliggenhed i og omkring Aalborg. Følgende afkastkrav er anvendt til værdiansættelsen af ejendommene:

- Ejerlejligheder beliggende i Aalborg, 4,25 - 4,75 procent – bolig (4,25 – 4,75 procent i 2017)
 - Ejendomme beliggende i Aalborg, bolig 4,50 – 4,75 procent og erhverv 7,0 procent (bolig 4,50 – 4,75 procent og erhverv 7,0 procent i 2017)
 - Ejendom beliggende udenfor Aalborg, 6,25 procent – bolig (6,25 procent i 2017)
-
- Ejerlejligheder beliggende i Aalborg, 788 – 1.397 kr. pr. m².
 - Ejendomme beliggende i Aalborg, 800 – 1.161 kr. pr. m².
 - Ejendom beliggende udenfor Aalborg, 484 kr. pr. m².

En afvigelse af afkastkravet med gennemsnit 0,5 %-point, vil medføre en ændring af dagsværdien på (8,3) mio. og 10,2 mio.

Selskabets ejendomme har i regnskabsåret haft en høj udlejningsprocent, hvorfor der kun i ganske få måneder har været tomgang.

Der er ikke i forbindelse med værdiansættelsen af investeringsejendomme anvendt ekstern vurderingsmand.

	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald efter 12 måneder 2018 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	840.803	777.552	34.691.098	29.038.854
Deposita	0	0	215.000	0
	840.803	777.552	34.906.098	29.038.854

6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med J2 Group A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskatte selskaber og fra og med 1. juni 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskatt

Noter

på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 29.750 t.kr. i grunde og bygninger.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 87.800 kr.

Der er deponeret ejerpantebreve på i alt 135 t.kr. overfor de pågældende ejerforeninger.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af årets optjente huslejeindtægter.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder gevinst ved salg af ejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar (scrapværdi kr. 0) 5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Materielle anlægsaktiver under udførelse omfatter investeringsejendomme under opførelse, som måles til dagsværdi eller kostpris, hvis dagsværdien ikke kan skønnes pålideligt.

Byggeprojektet der optages til dagsværdi opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.