

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

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.01.2018

Dirigent

Navn: Jens Kjær Christiansen

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|-------------------------------------|--------------------|
| Virksomhedsoplysninger | 1 |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 3 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Resultatopgørelse for 2017 | 6 |
| Balance pr. 31.12.2017 | 7 |
| Egenkapitalopgørelse for 2017 | 9 |
| Noter | 10 |
| Anvendt regnskabspraksis | 13 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

J2 Invest A/S
Thorndahlsvej 3
9200 Aalborg SV

CVR-nr.: 29422796
Hjemsted: Aalborg
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Bestyrelse

Magnus Lund Nielsen
Peter Fulgsang Christiansen
Kjeld Kjeldsen Stepien

Direktion

Jens Kjær Christiansen

Revisor

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 31.01.2018

Direktion

Jens Kjær Christiansen

Bestyrelse

Magnus Lund Nielsen

Peter Fulgsang Christiansen

Kjeld Kjeldsen Stepien

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i J2 Invest A/S

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for J2 Invest A/S for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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 for 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 erklæringer

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 31.01.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Lars Birner Sørensen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 11671

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 6.243 t.kr., hvilket anses som tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2017

| | <u>Note</u> | <u>2017 kr.</u> | <u>2016 t.kr.</u> |
|--|-------------|-------------------------|-----------------------|
| Bruttofortjeneste | | 2.736.951 | 1.982 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 6.036.888 | 5.974 |
| Andre driftsomkostninger | 2 | <u>85.371</u> | <u>29</u> |
| Driftsresultat | | 8.859.210 | 7.985 |
| Andre finansielle indtægter | 3 | 147.397 | 40 |
| Andre finansielle omkostninger | 4 | <u>(957.719)</u> | <u>(806)</u> |
| Resultat før skat | | 8.048.888 | 7.219 |
| Skat af årets resultat | 5 | <u>(1.805.518)</u> | <u>(1.590)</u> |
| Årets resultat | | <u>6.243.370</u> | <u>5.629</u> |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | <u>6.243.370</u> | <u>5.629</u> |
| | | <u>6.243.370</u> | <u>5.629</u> |

Balance pr. 31.12.2017

| | Note | 2017 kr. | 2016 t.kr. |
|--|-------------|---------------------|-----------------------|
| Investeringsejendomme | | 52.700.000 | 54.500 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 23.000 | 0 |
| Materielle anlægsaktiver under udførelse | | 16.000.000 | 0 |
| Materielle anlægsaktiver | 6 | 68.723.000 | 54.500 |
| Anlægsaktiver | | 68.723.000 | 54.500 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 1.163.622 | 1.189 |
| Andre tilgodehavender | | 2.632.891 | 930 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 30.044 | 81 |
| Tilgodehavender | | 3.826.557 | 2.200 |
| Omsætningsaktiver | | 3.826.557 | 2.200 |
| Aktiver | | 72.549.557 | 56.700 |

Balance pr. 31.12.2017

| | <u>Note</u> | <u>2017 kr.</u> | <u>2016 t.kr.</u> |
|--|-------------|---------------------|-----------------------|
| Virksomhedskapital | | 533.910 | 534 |
| Overført overskud eller underskud | | 20.246.324 | 14.003 |
| Egenkapital | | 20.780.234 | 14.537 |
| Udskudt skat | | 5.297.000 | 3.929 |
| Hensatte forpligtelser | | 5.297.000 | 3.929 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 27.614.463 | 14.049 |
| Deposita | | 215.000 | 0 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 7 | 27.829.463 | 14.049 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 7 | 777.552 | 663 |
| Bankgæld | | 12.292.057 | 20.077 |
| Deposita | | 1.583.345 | 1.143 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 262.077 | 153 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 2.907.862 | 1.816 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | | 198 | 0 |
| Skyldig selskabsskat | | 436.620 | 103 |
| Anden gæld | | 334.958 | 230 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 48.191 | 0 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 18.642.860 | 24.185 |
| Gældsforpligtelser | | 46.472.323 | 38.234 |
| Passiver | | 72.549.557 | 56.700 |
| Personaleomkostninger | 1 | | |
| Eventualforpligtelser | 8 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 9 | | |

Egenkapitaloppgørelse for 2017

| | Virksomheds- kapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | I alt kr. |
|---------------------------|---|--|----------------------|
| Egenkapital primo | 533.910 | 14.002.954 | 14.536.864 |
| Årets resultat | 0 | 6.243.370 | 6.243.370 |
| Egenkapital ultimo | 533.910 | 20.246.324 | 20.780.234 |

Noter

1. Personaleomkostninger

Der er ingen ansatte i selskabet udover direktionen.

2. Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger består af tab/gevinst vedrørende salg af ejendom.

| | 2017 | 2016 |
|--|----------------|--------------|
| | kr. | t.kr. |
| 3. Andre finansielle indtægter | | |
| Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 124.083 | 18 |
| Renteindtægter i øvrigt | 23.314 | 22 |
| | 147.397 | 40 |

4. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Renteomkostninger i øvrigt

Øvrige finansielle omkostninger

| | 2017 | 2016 |
|--|----------------|--------------|
| | kr. | t.kr. |
| | 0 | 86 |
| | 957.719 | 683 |
| | 0 | 37 |
| | 957.719 | 806 |

5. Skat af årets resultat

Aktuel skat

Ændring af udskudt skat

| | 2017 | 2016 |
|--|------------------|--------------|
| | kr. | t.kr. |
| | 436.620 | 103 |
| | 1.368.898 | 1.487 |
| | 1.805.518 | 1.590 |

Noter

| | Investe- rings- ejendomme | Andre anlæg, drifts- materiel og inventar | Materielle anlægs- aktiver under udførelse |
|-------------------------------------|--|--|---|
| | kr. | kr. | kr. |
| 6. Materielle anlægsaktiver | | | |
| Kostpris primo | 33.262.531 | 0 | 4.908.685 |
| Tilgange | 2.485.745 | 23.000 | 7.091.996 |
| Afgange | (1.414.629) | 0 | 0 |
| Kostpris ultimo | 34.333.647 | 23.000 | 12.000.681 |
| Opskrivninger primo | 13.237.469 | 0 | 3.091.315 |
| Årets opskrivninger | 5.128.884 | 0 | 908.004 |
| Opskrivninger ultimo | 18.366.353 | 0 | 3.999.319 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 52.700.000 | 23.000 | 16.000.000 |

Investeringssejendomme er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af afkastbaserede model. Selskabets investeringsejendomme består af 8 ejerlejligheder, 4 ejendomme samt 2 større ejendomskomplekser. 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 (4,50 – 4,75 procent i 2016)
 - Ejendomme beliggende i Aalborg, 4,50 – 4,75 procent – erhverv og bolig (4,50 – 4,75 procent i 2016)
 - Ejendom beliggende udenfor Aalborg, 6,25 procent – bolig (6,25 procent i 2016)
-
- 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 5,9 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.

Materielle anlægsaktiver under udførelse omfatter et byggeprojekt som er værdiansat til dagsværdi på baggrund af de forventede lejeindtægter og omkostninger. Ledelsen forventer at projektet er færdigt i regnskabsåret 2018.

Noter

| | Forfald inden for 12 måneder 2017 kr. | Forfald inden for 12 måneder 2016 t.kr. | Forfald efter 12 måneder 2017 kr. | Restgæld efter 5 år kr. |
|---|--|--|--|--|
| 7. Langfristede gældsforpligtelser | | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 777.552 | 663 | 27.614.463 | 24.638.655 |
| Deposita | 0 | 0 | 215.000 | 0 |
| | 777.552 | 663 | 27.829.463 | 24.638.655 |

8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med J2 Group A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

9. 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 68.700 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.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

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 driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nominel 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.

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 den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

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 nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.