

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

## **Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 02.02.2017

### **Dirigent**

---

Navn: Jens Kjær Christiansen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

J2 Invest A/S  
Thordahlsvej 3  
9200 Aalborg SV

CVR-nr.: 29422796  
Hjemsted: Aalborg  
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

### **Bestyrelse**

Magnus Lund Nielsen  
Peter Fulgsang Christiansen  
Kjeld Kjeldsen Stepien

### **Direktion**

Jens Kjær Christiansen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Gøteborgvej 18  
9200 Aalborg SV

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 02.02.2017

### 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 01.01.2016 - 31.12.2016. 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. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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 02.02.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Lars Birner Sørensen  
statsautoriseret revisor

## 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 5.629 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 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.982.627</b>	<b>2.006</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		5.973.592	4.467
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		0	51
Andre driftsomkostninger	1	<u>29.300</u>	<u>(94)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>7.985.519</b>	<b>6.430</b>
Andre finansielle indtægter	2	40.067	25
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(806.447)</u>	<u>(2.941)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>7.219.139</b>	<b>3.514</b>
Skat af årets resultat	4	<u>(1.590.191)</u>	<u>(957)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>5.628.948</b>	<b>2.557</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>5.628.948</u>	<u>2.557</u>
		<b>5.628.948</b>	<b>2.557</b>



**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		54.500.000	44.190
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>54.500.000</b>	<b>44.190</b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b>54.500.000</b>	 <b>44.190</b>
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.188.841	126
Andre tilgodehavender		929.791	1.843
Periodeafgrænsningsposter		81.470	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.200.102</b>	<b>1.969</b>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <b>0</b>	 <b>70</b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b>2.200.102</b>	 <b>2.039</b>
 <b>Aktiver</b>		 <b>56.700.102</b>	 <b>46.229</b>

## Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		533.910	534
Overført overskud eller underskud		14.002.954	8.374
<b>Egenkapital</b>		<b>14.536.864</b>	<b>8.908</b>
Udskudt skat		3.928.102	2.361
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>3.928.102</b>	<b>2.361</b>
Gæld til realkreditinstitutter		14.049.211	15.142
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>14.049.211</b>	<b>15.142</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	662.937	427
Bankgæld		20.077.370	17.072
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	101
Leverandører af varer og tjenesteydelser		89.638	213
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.815.535	692
Skyldig selskabsskat		102.813	0
Anden gæld		1.437.632	1.313
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>24.185.925</b>	<b>19.818</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>38.235.136</b>	<b>34.960</b>
<b>Passiver</b>		<b>56.700.102</b>	<b>46.229</b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitalopgørelse for 2016

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	533.910	8.346.054	8.879.964
Ændring i regnskabspraksis	0	27.952	27.952
<b>Korrigeret egenkapital primo</b>	<b>533.910</b>	<b>8.374.006</b>	<b>8.907.916</b>
Årets resultat	0	5.628.948	5.628.948
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>533.910</b>	<b>14.002.954</b>	<b>14.536.864</b>

## Noter

### 1. Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger består af tab vedrørende salg af ejendom.

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	18.040	6
Renteindtægter i øvrigt	22.027	17
Øvrige finansielle indtægter	0	2
	<b>40.067</b>	<b>25</b>

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	86.454	30
Renteomkostninger i øvrigt	683.481	2.911
Øvrige finansielle omkostninger	36.512	0
	<b>806.447</b>	<b>2.941</b>

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	102.813	0
Ændring af udskudt skat	1.487.378	957
	<b>1.590.191</b>	<b>957</b>

## Noter

	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	33.834.808
Tilgange	4.987.108
Afgange	<u>(650.700)</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>38.171.216</u></b>
Opskrivninger primo	10.355.192
Årets opskrivninger	6.047.892
Tilbageførsel ved afgang	<u>(74.300)</u>
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>16.328.784</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>54.500.000</u></b>

Investerings ejendomme 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, 4,50 - 4,75 procent - bolig
- Ejendomme beliggende i Aalborg, 4,50 - 4,75 procent - erhverv og bolig
- Ejendomme beliggende udenfor Aalborg, 6,25 procent - bolig

En afvigelse af afkastkravet med gennemsnit 0,5 %-point, vil medføre en ændring af dagsværdien på +4,1 mio. og -3,4 mio.

Selskabets ejendomme har i regnskabsåret haft en høj udlejningsprocent, hvorfor der kun i ganske få måneder har været tomgang. Selskabet har igangværende projekter til en samlet værdi på t.kr. 18.000, hvor der ingen udlejning har været i regnskabsåret.

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

## Noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2015 t.kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	662.937	427	14.049.211	11.336.458
	<b>662.937</b>	<b>427</b>	<b>14.049.211</b>	<b>11.336.458</b>

### 7. 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.

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 25.017 t.kr. i grunde og bygninger.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 55.400 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

#### 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.

#### 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.

#### 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 den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.



## Anvendt regnskabspraksis

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 finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel 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, der er reguleret for betalt acontoskat.