



J2 Invest A/S

Thorndahlsvej 3
9200 Aalborg SV
CVR-nr. 29422796

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
16.02.2022

Jens Kjær Christiansen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021	7
Balance pr. 31.12.2021	8
Egenkapitalopgørelse for 2021	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

J2 Invest A/S
Thorndahlsvej 3
9200 Aalborg SV

CVR-nr.: 29422796
Hjemsted: Aalborg
Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

Bestyrelse

Peter Fuglsang Christiansen
Magnus Lund Nielsen
Jesper Munksgaard 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 01.01.2021 - 31.12.2021 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. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 16.02.2022

Direktion

Jens Kjær Christiansen

Bestyrelse

Peter Fuglsang Christiansen

Magnus Lund Nielsen

Jesper Munksgaard Stepien

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 01.01.2021 - 31.12.2021, 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. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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.

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 16.02.2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Lars Birner Sørensen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne11671

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive ejendomsinvestering og dermed beslægtet virksomhed.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er med virkning fra 01.01.2021 fusioneret med det helejede datterselskab Cumulare ApS, CVR-nr. 38315579. Fusionen er regnskabsmæssigt gennemført ved brug af sammenlægningsmetoden, hvilket medfører at sammenligningstallene for 2020 er tilpasset.

Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		5.104.110	5.418.027
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1	5.617.876	9.198.220
Af- og nedskrivninger		0	(23.000)
Driftsresultat		10.721.986	14.593.247
Andre finansielle indtægter	2	113.935	181.719
Andre finansielle omkostninger	3	(1.841.488)	(1.937.082)
Resultat før skat		8.994.433	12.837.884
Skat af årets resultat		(1.936.137)	(2.814.092)
Årets resultat		7.058.296	10.023.792
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		7.058.296	10.023.792
Resultatdisponering		7.058.296	10.023.792

Balance pr. 31.12.2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsjendomme		155.060.908	143.153.797
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Forudbetalinger for materielle aktiver		195.000	0
Materielle aktiver	4	155.255.908	143.153.797
Anlægsaktiver		155.255.908	143.153.797
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.416.355	7.088.992
Andre tilgodehavender		0	29.351
Tilgodehavender		3.416.355	7.118.343
Omsætningsaktiver		3.416.355	7.118.343
Aktiver		158.672.263	150.272.140

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		533.910	533.910
Overført overskud eller underskud		49.693.423	42.635.128
Egenkapital		50.227.333	43.169.038
Udskudt skat		10.156.000	8.980.931
Hensatte forpligtelser		10.156.000	8.980.931
Gæld til realkreditinstitutter		73.860.901	73.698.402
Deposita		105.000	105.000
Langfristede gældsforpligtelser	5	73.965.901	73.803.402
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	1.617.718	1.565.239
Bankgæld		4.850.105	2.469.218
Deposita		1.571.700	1.483.200
Leverandører af varer og tjenesteydelser		302.093	239.088
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.999.559	8.995.520
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		5.441.578	5.168.189
Skyldige sambeskatningsbidrag		761.068	753.065
Anden gæld		3.705.042	3.603.847
Periodeafgrænsningsposter		74.166	41.403
Kortfristede gældsforpligtelser		24.323.029	24.318.769
Gældsforpligtelser		98.288.930	98.122.171
Passiver		158.672.263	150.272.140
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	533.910	42.524.785	43.058.695
Effekt af virksomhedskøb o.l.	0	110.342	110.342
Årets resultat	0	7.058.296	7.058.296
Egenkapital ultimo	533.910	49.693.423	50.227.333

Noter

1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Regnskabsposten indeholder tab ved salg af investeringsejendomme på 51 t.kr

2 Andre finansielle indtægter

	2021 kr.	2020 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	113.935	180.570
Renteindtægter i øvrigt	0	1.149
	113.935	181.719

3 Andre finansielle omkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	68.687
Renteomkostninger i øvrigt	531.422	598.973
Øvrige finansielle omkostninger	1.310.066	1.269.422
	1.841.488	1.937.082

4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.	Forud- betalinger for materielle aktiver kr.
Kostpris primo	90.395.998	23.000	0
Tilgang ved virksomhedskøb o.l.	13.708.953	0	0
Tilgange	10.064.235	0	195.000
Afgange	(3.294.912)	0	0
Kostpris ultimo	110.874.274	23.000	195.000
Opskrivninger primo	39.254.002	0	0
Tilgang ved virksomhedskøb o.l.	(205.156)	0	0
Årets opskrivninger	5.668.626	0	0
Tilbageførsel ved afgang	(530.838)	0	0
Opskrivninger ultimo	44.186.634	0	0
Af- og nedskrivninger primo	0	(23.000)	0
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(23.000)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	155.060.908	0	195.000

Investeringsejendom er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en

afkastbaseret model. Selskabets investeringsejendomme består af lejemål til beboelse, samt til erhverv. Ejendommene er beliggende i Aalborg og Nibe. Følgende afkastkrav er anvendt til værdiansættelsen af ejendommene:

- Beboelsesejendomme 3,5 - 8,3 %
- Erhvervsejendomme, 3,6 - 9,3 %

En afvigelse på afkastkravet med et gennemsnit på +/- 0,5 %-point vil medføre en ændring i dagsværdien på hhv. -14,0 mio. kr. og +17,4 mio. kr., og en ændring i egenkapitalen på hhv. -10,9 mio. kr. og +13,6 mio.kr.

Normaliseret nettoleje anvendt i beregningen er af ledelsen fastsat til 6,6 mio. kr. baseret på ejendommenes driftsudgifter og udlejning.

Selskabets ejendomme har i al væsentlighed været udlejet i regnskabsåret, og som det følger af markedsstandarden for lignende ejendomme budgetteres der ikke med tomgang i forudsætningerne for normaliseret drift grundet ejendommenes beliggenhed. Der er ikke i forbindelse med værdiansættelsen af investeringsejendomme anvendt ekstern vurderingsmand.

I regnskabsposten indgår investeringsejendomme under udførelse med en bogført værdi svarende til 12 mio. kr. Investeringsejendomme under udførelse dagsværdiansættes såfremt der kan udarbejdes en pålidelig dagsværdiopgørelse. Investeringsejendomme under udførelse er indregnet til kostpris.

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021 kr.	Restgæld efter 5 år 2021 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.617.718	1.565.239	73.860.901	67.331.765
Deposita	0	0	105.000	0
	1.617.718	1.565.239	73.965.901	67.331.765

6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med J2 Group A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og 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.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved realkreditpantebrev i ejendomme nom. værdi 82.684 t.kr.
Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 27.717 t.kr. i ejendomme.
Der er deponeret ejerpantebreve på i alt 25 t.kr. overfor de pågældende ejerforeninger.
Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 155.061 kr.

Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder

Virksomheden har stillet selvskyldnerkaution for alt mellemværende mellem J2 Depot ApS og Nordjyske Bank.

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.

Manglende sammenlignelighed

Selskabet er med virkning fra 01.01.2021 fusioneret med det helejede datterselskab Cumulare ApS, CVR-nr. 38315579. Fusionen er regnskabsmæssigt gennemført ved brug af sammenlægningsmetoden, hvilket medfører at sammenligningstallene for 2020 er tilpasset.

Virksomhedssammenslutninger

Ved køb af virksomheder, fusioner, spaltninger, tilførsel af aktiver og aktieombytninger mv., hvor de deltagende virksomheder er under modervirksomhedens kontrol, anvendes sammenlægningsmetoden. Efter sammenlægningsmetoden indregnes den erhvervede virksomheds aktiver og forpligtelser til regnskabsmæssige værdier, korrigeret for eventuelle forskelle i anvendt regnskabspraksis. Forskellen mellem det aftalte vederlag og den erhvervede virksomheds regnskabsmæssige værdi indregnes på egenkapitalen. Sammenligningstallene tilpasses.

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, samt fortjeneste eller tab 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.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

Andre finansielle indtægter

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

Andre finansielle omkostninger

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

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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle aktiver

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

3 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme 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 ejendommenes 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.

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 nominal værdi.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Periodeafgrænsningsposter

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