

J. C. INVEST, AALBORG ApS

Thorndahlsvej 11, 9200 Aalborg SV
CVR-nr. 39 04 76 24

Årsrapport 2023/24

1. november - 31. oktober

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 27. februar 2025

Claus Holland Justesen

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Erklæringer

Ledelsespåtegning 4

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger 5

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab 1. november 2023 - 31. oktober 2024

Resultatopgørelse 7

Balance 8-9

Egenkapitalopgørelse 10

Noter 11-12

Anvendt regnskabspraksis 13-14

Selskabsoplysninger

Selskabet	J. C. INVEST, AALBORG ApS Thorndahlsvej 11 9200 Aalborg SV
	CVR-nr.: 39 04 76 24 Stiftet: 30. oktober 2017 Kommune: Aalborg Regnskabsår: 1. november 2023 - 31. oktober 2024
Direktion	Claus Holland Justesen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Thors Bakke 4, 2. 8900 Randers C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. november 2023 - 31. oktober 2024 for J. C. INVEST, AALBORG 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. 31. oktober 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2023 - 31. oktober 2024.

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 27. februar 2025

Direktion:

Claus Holland Justesen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i J. C. INVEST, AALBORG ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for J. C. INVEST, AALBORG ApS for regnskabsåret 1. november 2023 - 31. oktober 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Randers, den 27. februar 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Rasborg
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne27742

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje og udleje lejemål til beboelse.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. november - 31. oktober

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Bruttofortjeneste		207.176	293.276
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		44.503	42.947
Driftsresultat		251.679	336.223
Andre finansielle indtægter	2	112.193	60.755
Øvrige finansielle omkostninger	3	-307.514	-250.370
Resultat før skat		56.358	146.608
Skat af årets resultat	4	-12.399	-55.573
Årets resultat		43.959	91.035
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		43.959	91.035
I alt		43.959	91.035

Balance 31. oktober

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		6.500.000	6.500.000
Materielle anlægsaktiver	5	6.500.000	6.500.000
Anlægsaktiver		6.500.000	6.500.000
<hr/>			
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		471.920	453.770
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		2.056	0
Tilgodehavender		473.976	453.770
Likvide beholdninger		169.571	56.862
Omsætningsaktiver		643.547	510.632
<hr/>			
Aktiver		7.143.547	7.010.632
<hr/>			

Balance 31. oktober

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		50.000	50.000
Overført resultat		362.932	318.973
Egenkapital		412.932	368.973
<hr/>			
Hensættelser til udskudt skat		51.887	37.432
Hensatte forpligtelser		51.887	37.432
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		4.688.876	4.713.090
Selskabsskat		0	18.141
Langfristede gældsforpligtelser	6	4.688.876	4.731.231
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		27.879	28.557
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.800	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.838.542	1.750.386
Anden gæld		107.631	84.053
Kortfristede gældsforpligtelser		1.989.852	1.872.996
Gældsforpligtelser		6.678.728	6.604.227
<hr/>			
Passiver		7.143.547	7.010.632
<hr/>			
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. november 2023	50.000	318.973	368.973
Forslag til resultatdisponering		43.959	43.959
Egenkapital 31. oktober 2024	50.000	362.932	412.932

Noter

	2023/24 kr.	2022/23 kr.
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1

2 | Andre finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	18.150	13.770
Finansielle indtægter i øvrigt	94.043	46.985
	112.193	60.755

3 | Øvrige finansielle omkostninger

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	70.015	67.300
Finansielle omkostninger i øvrigt	237.499	183.070
	307.514	250.370

4 | Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-2.056	18.141
Regulering af udskudt skat	14.455	37.432
	12.399	55.573

5 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investeringsejendomme
Kostpris 1. november 2023	6.457.053
Afgang	-44.503
Kostpris 31. oktober 2024	6.412.550
Værdireguleringer til dagsværdi 1. november 2023	42.947
Årets værdireguleringer	44.503
Værdireguleringer til dagsværdi 31. oktober 2024	87.450
Regnskabsmæssig værdi 31. oktober 2024	6.500.000

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Investeringsejendomme
Dagsværdi 31. oktober 2024	6.500.000

Noter

5 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Selskabet har 1 investeringsejendom, som er beliggende i Aalborg.

Investeringsejendommen anvendes til boligudlejning, hvor der er 6 boligudlejningsmål.

Dagsværdien på ejendommen er opgjort på baggrund af en afkastbaseret model. Det anvendte afkastkrav er fastsat til 4,5 % under hensynstagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstype, ejendommens beliggenhed mv.

Dagsværdiberegningen har taget udgangspunkt i en normalindtjening, hvor det forudsættes at selskabets lejemål er fuldt udlejet.

Vedligeholdelsesstanden på selskabets ejendom er god, hvilket bl.a. skyldtes, at der løbende vedligeholdes og forbedres på ejendommen.

6 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/10 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/10 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	4.716.755	27.879	4.338.701	4.741.647
Selskabsskat	0	0	0	18.141
	4.716.755	27.879	4.338.701	4.759.788

7 | Eventualposter mv.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for J. C. HOLDING, AALBORG ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

8 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.717 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. oktober 2024 udgør 6.288 tkr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for J. C. INVEST, AALBORG ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes på det tidspunkt betaling modtages for lejer.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

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 samt til-læg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat af årets resultat

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

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 salg 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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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 blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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 lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.