

J. C. INVEST, AALBORG ApS

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

Årsrapport 2024/25

1. november - 31. oktober

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 24. april 2026

Claus Holland Justesen

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Thors Bakke 4, 2.
DK-8900 Randers C
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 87 10 63 00
Randers@bdo.dk
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangular graphic that points towards the bottom-left corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B'.

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. november 2024 - 31. oktober 2025	
Resultatopgørelse	7
Balance	8-9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11-12
Anvendt regnskabspraksis	13-14

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

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 2024 - 31. oktober 2025

Direktion Claus Holland Justesen

Revisor BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Thors Bakke 4, 2.
8900 Randers C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. november 2024 - 31. oktober 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2024 - 31. oktober 2025.

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 24. april 2026

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 2024 - 31. oktober 2025 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 24. april 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Søren Rasborg
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne27742

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

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

Resultatopgørelse 1. november - 31. oktober

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Bruttofortjeneste		297.908	207.176
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	44.503
Driftsresultat		297.908	251.679
Andre finansielle indtægter	2	46.822	112.193
Øvrige finansielle omkostninger	3	-245.736	-307.514
Resultat før skat		98.994	56.358
Skat af årets resultat	4	-21.886	-12.399
Årets resultat		77.108	43.959
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		77.108	43.959
I alt		77.108	43.959

Balance 31. oktober

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		6.500.000	6.500.000
Materielle anlægsaktiver	5	6.500.000	6.500.000
Anlægsaktiver		6.500.000	6.500.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		0	471.920
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	2.056
Tilgodehavender		0	473.976
Likvide beholdninger		316.284	169.571
Omsætningsaktiver		316.284	643.547
Aktiver		6.816.284	7.143.547

Balance 31. oktober

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anpartskapital		50.000	50.000
Overført resultat		440.040	362.932
Egenkapital		490.040	412.932
Hensættelser til udskudt skat		56.551	51.887
Hensatte forpligtelser		56.551	51.887
Gæld til realkreditinstitutter		3.720.993	4.688.876
Selskabsskat		17.222	0
Langfristede gældsforpligtelser	6	3.738.215	4.688.876
Gæld til realkreditinstitutter		0	27.879
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.500	15.800
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.429.016	1.838.542
Anden gæld		86.962	107.631
Kortfristede gældsforpligtelser		2.531.478	1.989.852
Gældsforpligtelser		6.269.693	6.678.728
Passiver		6.816.284	7.143.547
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. november 2024	50.000	362.932	412.932
Forslag til resultatdisponering		77.108	77.108
Egenkapital 31. oktober 2025	50.000	440.040	490.040

Noter

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
1 Personalemkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
2 Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	18.150
Finansielle indtægter i øvrigt	46.822	94.043
	46.822	112.193
3 Øvrige finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	77.797	70.015
Finansielle omkostninger i øvrigt	167.939	237.499
	245.736	307.514
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	17.222	-2.056
Regulering af udskudt skat	4.664	14.455
	21.886	12.399

5 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investeringsjendor
Kostpris 1. november 2024	6.412.550
Kostpris 31. oktober 2025	6.412.550
Værdireguleringer til dagsværdi 1. november 2024	87.450
Værdireguleringer til dagsværdi 31. oktober 2025	87.450
Regnskabsmæssig værdi 31. oktober 2025	6.500.000

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

kr.	Investeringsjendor
Dagsværdi 31. oktober 2025	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 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/10 2024 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	3.720.993	0	3.306.335	4.716.755
Selskabsskat	17.222	0	0	0
	3.738.215	0	3.306.335	4.716.755

7 | Kontraktlige forpligtelser og 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 administrationselskab for sambeskatningen.

8 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.721 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. oktober 2025 udgør 6.500 tkr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for J. C. INVEST, AALBORG ApS for 2024/25 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- 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

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

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen 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.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

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 diskonteringsrentesats 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 nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.