



## J2 Invest A/S

Thorndahlsvej 3  
9200 Aalborg SV  
CVR-nr. 29422796

## Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
08.05.2025

---

**Jens Kjær Christiansen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2024	7
Balance pr. 31.12.2024	8
Egenkapitalopgørelse for 2024	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

J2 Invest A/S  
Thorndahlsvej 3  
9200 Aalborg SV

CVR-nr.: 29422796  
Hjemsted: Aalborg  
Regnskabsår: 01.01.2024 - 31.12.2024

## Bestyrelse

Magnus Lund Nielsen  
Jesper Munksgaard Stepien  
Peter Fuglsang Christiansen

## Direktion

Jens Kjær Christiansen, direktør

## Revisor

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

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 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. 31.12.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 08.05.2025

## Direktion

**Jens Kjær Christiansen**  
direktør

## Bestyrelse

**Magnus Lund Nielsen**

**Jesper Munksgaard Stepien**

**Peter Fuglsang Christiansen**

# 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 01.01.2024 - 31.12.2024, 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. 31.12.2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 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 den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 08.05.2025

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Mikkel Hede Olsen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne47791

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive ejendomsinvestering og dermed beslægtet virksomhed.

# Resultatopgørelse for 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>7.653.770</b>	<b>7.739.057</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		600.052	1.316.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>8.253.822</b>	<b>9.055.057</b>
Andre finansielle indtægter	1	179.938	200.249
Andre finansielle omkostninger	2	(6.731.868)	(6.098.233)
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.701.892</b>	<b>3.157.073</b>
Skat af årets resultat		(374.416)	(693.684)
<b>Årets resultat</b>		<b>1.327.476</b>	<b>2.463.389</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.327.476	2.463.389
<b>Resultatdisponering</b>		<b>1.327.476</b>	<b>2.463.389</b>

# Balance pr. 31.12.2024

## Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsjendomme		215.500.198	206.185.257
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>215.500.198</b>	<b>206.185.257</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>215.500.198</b>	<b>206.185.257</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.573.076	3.937.823
Andre tilgodehavender		433	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>4.573.509</b>	<b>3.937.823</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>950.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>4.573.509</b>	<b>4.887.823</b>
<b>Aktiver</b>		<b>220.073.707</b>	<b>211.073.080</b>

**Passiver**

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Virksomhedskapital		533.910	533.910
Overført overskud eller underskud		57.881.168	56.553.692
<b>Egenkapital</b>		<b>58.415.078</b>	<b>57.087.602</b>
Udskudt skat		11.127.783	10.932.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>11.127.783</b>	<b>10.932.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		105.215.864	107.479.890
Deposita		215.000	105.000
Anden gæld		4.680.000	4.680.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>110.110.864</b>	<b>112.264.890</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	1.709.783	1.484.884
Bankgæld		24.035.407	14.870.038
Deposita		1.846.270	1.878.234
Leverandører af varer og tjenesteydelser		122.293	43.512
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.590.042	4.506.533
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		7.784.917	7.448.602
Skyldige sambeskatningsbidrag		178.633	350.684
Anden gæld		97.934	173.098
Periodeafgrænsningsposter		54.703	33.003
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>40.419.982</b>	<b>30.788.588</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>150.530.846</b>	<b>143.053.478</b>
<b>Passiver</b>		<b>220.073.707</b>	<b>211.073.080</b>
Personaleforhold	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

# Egenkapitalopgørelse for 2024

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	533.910	56.553.692	57.087.602
Årets resultat	0	1.327.476	1.327.476
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>533.910</b>	<b>57.881.168</b>	<b>58.415.078</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle indtægter

	2024 kr.	2023 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	179.938	200.249
	<b>179.938</b>	<b>200.249</b>

## 2 Andre finansielle omkostninger

	2024 kr.	2023 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	87.103	0
Renteomkostninger i øvrigt	6.116.000	5.263.778
Øvrige finansielle omkostninger	528.765	834.455
	<b>6.731.868</b>	<b>6.098.233</b>

## 3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	158.874.900	23.000
Tilgange	8.714.889	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>167.589.789</b>	<b>23.000</b>
Opskrivninger primo	47.310.357	0
Årets opskrivninger	600.052	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>47.910.409</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(23.000)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(23.000)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>215.500.198</b>	<b>0</b>

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 3,3 - 8,2 %
- Erhvervsnejendomme, 3,8 - 9,1%

En afvigelse på afkastkravet med et gennemsnit på +/- 0,25 %-point vil medføre en ændring i dagsværdien på hhv. +12,4 mio. kr. og - 11,6 mio. kr., og en ændring i egenkapitalen på hhv. + 9,6 mio. kr. og - 9,0 mio.kr.

Normaliseret nettleje anvendt i beregningen er af ledelsen fastsat til 10,1 mio. kr. baseret på ejendommens 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 ejendommens beliggenhed. Der er ikke i forbindelse med værdiansættelsen af investeringsejendomme anvendt ekstern vurderingsmand.

Grundet den generelle usikkerhed, der pt. er forbundet med at vurdere den fremtidige effekt af de aktuelle markedsforhold med stigende priser og markedsrenter etc. er usikkerheden ved måling af selskabets investeringsejendomme behæftet med større usikkerhed end de seneste år. Selskabets investeringsejendomme er dog velbeliggende, stort set uden tomgang og med underliggende lejekontrakter, der understøtter den i årsrapporten indregnede værdi. Ledelsen har ved fastlæggelse af ejendommens værdi vurderet såvel afkastkrav som den budgetterede nettleje grundigt. Ledelsen vurderer således at investeringsejendomme er forsvarligt værdiansat i det aktuelle marked.

I regnskabsposten indgår investeringsejendomme under udførelse med en bogført værdi svarende til 18,6 mio. kr. Investeringsejendomme under udførelse dagsværdiansættes såfremt der kan udarbejdes en pålidelig dagsværdiopgørelse. Investeringsejendomme under udførelse er indregnet til dagsværdi.

#### 4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2024 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald efter 12 måneder 2024 kr.	Restgæld efter 5 år 2024 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.709.783	1.484.884	105.215.864	92.071.545
Deposita	0	0	215.000	0
Anden gæld	0	0	4.680.000	4.680.000
	<b>1.709.783</b>	<b>1.484.884</b>	<b>110.110.864</b>	<b>96.751.545</b>

#### 5 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen.

#### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med J2 Group A/S som administrationsselskab. 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 administrationsselskabets årsregnskab.

#### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld og bankgæld er sikret ved realkreditpantebrev i ejendomme nom. værdi 117,5 mio.kr. samt ejerpantebreve på i alt 16 mio. kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 188 mio.kr. kr.

**Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder**

Virksomheden har stillet selvskyldnerkaution for alt mellemværende mellem søsterselskaberne J2 Depot ApS, Steptech A/S 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.

## 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.

### 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:

	<b>Brugstid</b>
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.

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes 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 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.

### **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.

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 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.