

**JE 1 A/S**

**M. C. Holsts Vej 8  
8270 Højbjerg**

**CVR-nummer 36924276**

**Årsrapport**

**16. juni 2015 - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den



---

**Morten Daniel Nielsen**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	9
Noter	10

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

JE 1 A/S  
M. C. Holsts Vej 8  
8270 Højbjerg

Hjemstedskommune:                      Århus  
CVR-nummer:                                36924276  
Regnskabsperiode:                        16. juni 2015 - 31. december 2015

### Bestyrelse

Niels Brix  
Allan Karl  
Morten Daniel Nielsen

### Direktion

Morten Daniel Nielsen

### Pengeinstitut

Nykredit

### Revisor

Dansk Revision Skive  
Registreret revisionsaktieselskab  
Reservevej 79  
7800 Skive

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 16. juni 2015 - 31. december 2015 for JE 1 A/S.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen og direktionen anser betingelserne for at undlade

revision for opfyldt.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 16. juni 2015 - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, 29. februar 2016

Direktionen:



Morten Daniel Nielsen

Bestyrelsen:



Niels Brix  
Formand



Allan Karl



Morten Daniel Nielsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i JE 1 A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for JE 1 A/S for regnskabsåret 16. juni 2015 - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ejer har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Etiske

regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

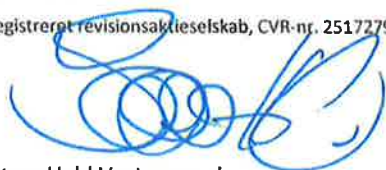
Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, selskabets ledelse 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.

Skive, 29. februar 2016

### Dansk Revision Skive

Registreret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 25172795



Søren Hald Vestergaard

Registreret revisor, Cand. merc. aud.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslor som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af

beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsejendommenes dagsværdi. I diskonteringsgrundlaget indgår nettohuslejeindtægterne med fradrag af alle omkostninger der kan

## Anvendt regnskabspraksis

---

henføres til de enkelte ejendommers drift, herunder også en andel af fælles administrationsomkostninger.

Diskonteringsfaktoren er fastsat som 16,2 – 19,1

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens driftsresultat.

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger samt let realisable værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

### Gældsforpligtelser

Gæld vedrørende investeringsejendommene er indregnet til dagsværdi. Årets dagsværdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Note	<b>Resultatopgørelse</b>	2015 DKK
	<b>Perioden 16. juni - 31. december</b>	
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>299.901</b>
1	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>-127.318</u>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>172.584</b>
	Finansielle omkostninger	<u>-332.986</u>
	<b>Årets resultat</b>	<b><u>-160.402</u></b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
	Overført resultat	<u>-160.402</u>
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b><u>-160.402</u></b>



Note	Balance	2015 DKK
	<b>Aktiver pr. 31. december</b>	
	Investeringsejendomme	21.650.000
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>21.650.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>21.650.000</b>
	Likvide beholdninger	174.613
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>174.613</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>21.824.613</b>

Note	Balance	2015 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>	
	Virksomhedskapital	5.000.000
	Overført resultat	-160.402
2	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.839.598</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	15.146.370
	Kreditinstitutter	447.467
3	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>15.593.836</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	158.000
	Kreditinstitutter	41.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	661.434
	Anden gæld	26.976
	Periodeafgrænsningsposter	503.769
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.391.179</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>16.985.015</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>21.824.613</b>
4	Hovedaktivitet	
5	Eventualforpligtelser	
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	

2015

## Noter

DKK

**1 Dagsværdiregulering af Investeringsejendomme**

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-42.255
Dagsværdiregulering af gæld	-85.062
<b>Dagsværdiregulering af investeringsejendomme i alt</b>	<b>-127.318</b>

**2 Egenkapital**

	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	500	0	500
Kapitalforhøjelse	4.500	0	4.500
Årets resultat	0	-160	-160
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>5.000</b>	<b>-160</b>	<b>4.840</b>

Virksomhedskapitalen er sammensat af aktier á DKK 100 eller multipla heraf.

**3 Langfristede gældsforpligtelser**

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	14.699.000
--	------------

**4 Hovedaktivitet**

Selskabets formål er at drive virksomhed ved udlejning af fast ejendom, samt direkte eller indirekte at drive anden virksomhed, der efter bestyrelsens skøn er forbundet hermed.

**5 Eventualforpligtelser**

Ingen.

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 15.304 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør TDKK 21.650.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 500, der giver pant i investeringsejendomme, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør TDKK 21.650.