

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

**CVR-nummer 36924276**

**Årsrapport**  
**1. januar 2016 - 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

den 4/12 2016



---

Morten Daniel Nielsen

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

JE 1 A/S

M. C. Holsts Vej 8

8270 Højbjerg

Hjemstedskommune:

Århus

CVR-nummer:

36924276

Regnskabsperiode:

1. januar 2016 - 31. december 2016

### Bestyrelse

Niels Brix

Allan Karll

Morten Daniel Nielsen

### Direktion

Morten Daniel Nielsen

### Pengeinstitut

Nykredit Bank A/S

### Revisor

Dansk Revision Skive

Registreret revisionsaktieselskab

Reservevej 79

7800 Skive

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2016 - 31. december 2016 for JE 1 A/S

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

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redogørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, 31. januar 2017

Direktionen:



Morten Daniel Nielsen

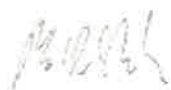
Bestyrelsen:



Niels Brix  
Formand



Allan Karll



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 1. januar 2016 - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ejer har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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 revisors Ethiske 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, 31. januar 2017

### Dansk Revision-Skive

Registreret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 25172795



Søren Hald Vestergaard

Registreret revisor, Cand. merc. aud.

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at drive virksomhed ved udlejning af fast ejendom, samt direkte eller indirekte at drive anden virksomhed, der efter bestyrelsens skøn er forbundet hermed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

		2016	2015
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>956.355</b>	<b>300</b>
1	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	235.062	-127
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.191.417</b>	<b>173</b>
	Finansielle omkostninger	-402.664	-333
	<b>Resultat før skat</b>	<b>788.753</b>	<b>-160</b>
2	Skat af årets resultat	-170.000	0
	<b>Årets resultat</b>	<b>618.753</b>	<b>-160</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført resultat	618.753	-160
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>618.753</b>	<b>-160</b>

		2016	2015
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 31. december</b>		
3	Investeringsejendomme	21.800.000	21.650
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>21.800.000</b>	<b>21.650</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>21.800.000</b>	<b>21.650</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>53.886</b>	<b>175</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>53.886</b>	<b>175</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>21.853.886</b>	<b>21.825</b>



Note	Balance	2016 DKK	2015 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	5.000.000	5.000
	Overført resultat	458.351	-160
4	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>5.458.351</b>	<b>4.840</b>
	Hensættelser til udskudt skat	170.000	0
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>170.000</b>	<b>0</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	14.903.868	15.146
	Kreditinstitutter	404.740	447
5	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>15.308.608</b>	<b>15.594</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	157.000	158
	Kreditinstitutter	43.000	41
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	240.265	661
	Anden gæld	464.110	531
	Periodeafgrænsningsposter	12.552	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>916.927</b>	<b>1.391</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>16.395.535</b>	<b>16.985</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>21.853.886</b>	<b>21.825</b>
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2016	2015
	DKK	1.000 DKK
<b>1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	150.000	-42
Dagsværdiregulering af gæld	85.062	-85
<b>Dagsværdiregulering af investeringsejendomme i alt</b>	<b>235.062</b>	<b>-127</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	170.000	0
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>170.000</b>	<b>0</b>
<b>3 Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar	21.692.255	0
Tilgang i årets løb	0	21.692
Afgang i årets løb	0	0
Kostpris 31. december	21.692.255	21.692
Dagsværdiregulering 1. januar	-42.255	0
Årets dagsværdiregulering	150.000	-42
Dagsværdireguleringer 31. december	107.745	-42
<b>Investeringsejendomme i alt</b>	<b>21.800.000</b>	<b>21.650</b>

Investeringsejendomme består af 3 udlejningsejendomme beliggende i Horsens, som blev anskaffet i 2015. Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

	2016	2015
Årlig leje pr. kvadratmeter	12.091	11.860
Udlejningsprocent	100	100
Afkastkrav i %	5,5	5,7

Noter	2016		2015
	DKK		1.000 DKK
<b>4 Egenkapital</b>	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	5.000	-160	4.840
Årets resultat	0	619	619
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>5.000</b>	<b>458</b>	<b>5.458</b>

Virksomhedskapitalen er sammensat af aktier á DKK 1 eller multipla heraf.

#### 5 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	14.489.000	14.699
--	------------	--------

#### 6 Eventualforpligtelser

Ingen.

#### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 15.061 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør TDKK 21.800.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 500, der giver pant i investeringsejendomme, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør TDKK 21.800.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

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

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

### Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Gæld til finansiering af investeringsejendomme måles fremover til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi. I henhold til overgangsbekendtgørelsens § 1 kan dagsværdi i henhold til seneste årsrapport før overgang til de nye regler anvendes som ny kostpris. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstallene for 2015.

### 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 tilbageførsler 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **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 finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i 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.

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

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

### Likvide beholdninger

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

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.