

JE 1 A/S
Grumstolsvej 22
8270 Højbjerg

CVR-nummer 36924276

Årsrapport
1. januar 2020 - 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 8. februar 2021

Morten Daniel Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Selskabsoplysninger

Selskab

JE 1 A/S
Grumstolsvej 22
8270 Højbjerg

Hjemstedskommune: Århus
CVR-nummer: 36924276
Regnskabsperiode: 1. januar 2020 - 31. december 2020

Bestyrelse

Lars Olesen
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 2020 - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, 28. januar 2021

Direktionen:

Morten Daniel Nielsen

Bestyrelsen:

Lars Olesen
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 2020 - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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, 28. januar 2021

Dansk Revision Skive

Registreret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 25172795

Søren Hald Vestergaard

Registreret revisor, Cand. merc. aud.

mne30147

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.

		2020	2019
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	646.487	978
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	491.807	564
	Resultat før finansielle poster	1.138.294	1.542
	Finansielle indtægter	3.881	1
	Finansielle omkostninger	-510.307	-362
	Resultat før skat	631.869	1.180
1	Skat af årets resultat	-134.000	-253
	Årets resultat	497.869	927
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	497.869	927
	Resultatdisponering i alt	497.869	927

Note	Balance	2020 DKK	2019 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
2	Investeringsejendomme	32.700.000	31.900
	Materielle anlægsaktiver	32.700.000	31.900
	Anlægsaktiver i alt	32.700.000	31.900
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	16.068	71
	Tilgodehavende skat	2.000	0
	Periodeafgrænsningsposter	9.525	0
	Tilgodehavender	27.594	71
	Likvide beholdninger	7.148	651
	Omsætningsaktiver i alt	34.741	722
	Aktiver i alt	32.734.741	32.622

Note	Balance	2020 DKK	2019 1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
3	Virksomhedskapital	5.000.000	5.000
	Overført resultat	3.417.566	2.920
	Egenkapital i alt	8.417.566	7.920
	Hensættelser til udskudt skat	875.000	741
	Hensatte forpligtelser	875.000	741
	Gæld til realkreditinstitutter	22.067.729	22.375
	Kreditinstitutter	0	265
4	Langfristede gældsforpligtelser	22.067.729	22.639
	Gæld til realkreditinstitutter	278.000	278
	Kreditinstitutter	0	215
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	401.503	320
	Selskabsskat	0	34
	Anden gæld	694.943	475
	Kortfristede gældsforpligtelser	1.374.446	1.322
	Gældsforpligtelser i alt	23.442.175	23.961
	Passiver i alt	32.734.741	32.622
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitaloppgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 01.01.20 - 31.12.20			
Saldo primo	5.000	2.920	7.920
Årets resultat	0	498	498
Egenkapital ultimo	5.000	3.418	8.418

Noter	2020	2019
	DKK	1.000 DKK
1 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	34
Regulering af udskudt skat	134.000	219
Skat af årets resultat i alt	134.000	253
2 Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	30.019.737	21.783
Tilgang i årets løb	308.193	8.236
Kostpris 31. december	30.327.930	30.020
Dagsværdiregulering 1. januar	1.880.263	1.317
Årets dagsværdiregulering	491.807	564
Dagsværdireguleringer 31. december	2.372.070	1.880
Investeringsejendomme i alt	32.700.000	31.900

Investeringsejendomme består af 4 udlejningsejendomme beliggende i Horsens, som er anskaffet i 2015 og 2019. 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:

	2020	2019
Udlejningsprocent	100	100
Afkastkrav i %	5,0	5,1

3 Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital, primo	5.000.000	5.000
Virksomhedskapital i alt	5.000.000	5.000

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

		2020	2019
Noter		DKK	1.000 DKK
4	Langfristede gældsforpligtelser		
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	20.877.000	21.554
5	Eventualforpligtelser		
	Ingen.		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
	Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 22.622 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør TDKK 32.700.		

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.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

Bruttofortjeneste

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

Anvendt regnskabspraksis

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 lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

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.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens 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 ejendommens administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens drift.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Allan Karl

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-292840959752

IP: 5.56.xxx.xxx

2021-02-08 08:38:40Z

NEM ID 

Morten Daniel Nielsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-260267312440

IP: 85.191.xxx.xxx

2021-02-08 12:16:01Z

NEM ID 

Morten Daniel Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-260267312440

IP: 85.191.xxx.xxx

2021-02-08 12:16:01Z

NEM ID 

Morten Daniel Nielsen

Ledelse og dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-260267312440

IP: 85.191.xxx.xxx

2021-02-08 12:16:01Z

NEM ID 

Lars Olesen Lyngsø

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-064127293585

IP: 62.107.xxx.xxx

2021-02-09 15:46:03Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: G8OTG-7IN3W-XEPQW-0F5AX-EBHXB-EI2EU

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>