

JE 1 A/S
Rønnevej 4B
8240 Risskov

CVR-nummer 36924276

Årsrapport
1. januar 2022 - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 2. marts 2023

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
Rønnevej 4B
8240 Risskov

Hjemstedskommune: Århus
CVR-nummer: 36924276
Regnskabsperiode: 1. januar 2022 - 31. december 2022

Bestyrelse

Morgen Daniel Nielsen
Christian Lyngsø
Lars Olesen Lyngsø

Direktion

Lars Olesen Lyngsø

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 2022 - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, 21. februar 2023

Direktionen:

Lars Olesen Lyngsø

Bestyrelsen:

Morgen Daniel Nielsen
Formand

Christian Lyngsø

Lars Olesen Lyngsø

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 2022 - 31. december 2022 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 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 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, 21. februar 2023

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.

		2022	2021
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
	Perioden 1. januar - 31. december		
	Bruttofortjeneste	1.203.300	1.266
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	974.153	1.230
	Resultat før finansielle poster	2.177.453	2.496
	Finansielle indtægter	470.711	3
	Finansielle omkostninger	-660.440	-494
	Resultat før skat	1.987.723	2.004
1	Skat af årets resultat	-425.952	-439
	Årets resultat	1.561.771	1.565
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overført resultat	1.561.771	1.565
	Resultatdisponering i alt	1.561.771	1.565
2	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2022 DKK	2021 1.000 DKK
	Aktiver pr. 31. december		
3	Investeringsejendomme	35.065.000	34.075
	Materielle anlægsaktiver	35.065.000	34.075
	Anlægsaktiver i alt	35.065.000	34.075
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	78.072	65
	Tilgodehavender	78.072	65
	Likvide beholdninger	239.585	42
	Omsætningsaktiver i alt	317.657	106
	Aktiver i alt	35.382.657	34.181

Note	Balance	2022 DKK	2021 1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
4	Virksomhedskapital	5.000.000	5.000
	Overført resultat	6.544.621	4.983
	Egenkapital i alt	11.544.621	9.983
	Hensættelser til udskudt skat	1.538.000	1.262
	Hensatte forpligtelser	1.538.000	1.262
5	Gæld til realkreditinstitutter	21.313.317	21.793
	Langfristede gældsforpligtelser	21.313.317	21.793
	Gæld til realkreditinstitutter	226.000	279
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	27.346	172
	Selskabsskat	152.374	44
	Anden gæld	580.999	649
	Kortfristede gældsforpligtelser	986.719	1.143
	Gældsforpligtelser i alt	22.300.036	22.937
	Passiver i alt	35.382.657	34.181
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitaloppgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
Saldo primo	5.000	4.983	9.983
Årets resultat	<u>0</u>	<u>1.562</u>	<u>1.562</u>
Egenkapital ultimo	<u>5.000</u>	<u>6.545</u>	<u>11.545</u>

	2022	2021
Noter	DKK	1.000 DKK
1 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	149.952	52
Regulering af udskudt skat	276.000	387
Skat af årets resultat i alt	425.952	439
2 Antal beskæftigede		
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).		
3 Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	30.472.995	30.328
Tilgang i årets løb	15.847	145
Kostpris 31. december	30.488.842	30.473
Dagsværdiregulering 1. januar	3.602.005	2.372
Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	974.153	1.230
Dagsværdireguleringer 31. december	4.576.158	3.602
Investeringsejendomme i alt	35.065.000	34.075

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:

	2022	2021
Udlejningsprocent	100	100
Afkastkrav i %	4,4	4,8

Noter	2022	2021
	DKK	1.000 DKK
4 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.

5 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	19.416.000	20.142
--	------------	--------

6 Eventualforpligtelser

Ingen.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 21.648 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør TDKK 35.065.

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, 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 ejendomes drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

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 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 acontoskatte.

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.

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.”

Lars Olesen Lyngsø

Direktør

Serienummer: cb5cee8a-8f4d-49af-beae-8e3f97e670b0

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-03-02 08:55:23 UTC



Lars Olesen Lyngsø

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: cb5cee8a-8f4d-49af-beae-8e3f97e670b0

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-03-02 08:55:23 UTC



Morten Daniel Nielsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-260267312440

IP: 85.184.xxx.xxx

2023-03-02 11:24:01 UTC



Christian Lyngsø

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 61d97b53-7b98-4179-add7-3f8f83de6c99

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-03-05 20:34:59 UTC



Søren Hald Vestergaard

DANSK REVISION SKIVE REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB CVR:
25172795

Registreret revisor

Serienummer: 2e561071-2a15-4193-920c-20d669f4aa2e

IP: 188.120.xxx.xxx

2023-03-06 06:51:03 UTC



Morten Daniel Nielsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-260267312440

IP: 85.184.xxx.xxx

2023-03-06 08:15:20 UTC



Penneo dokumentnøgle: EYHED-1XJF3-LAPDT-84141-WBM0W-6MMHY

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 tidsstempelt 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>