

## **Jera Invest ApS**

Godfredsvej 15, 5200 Odense V


**CVR-nr. 29 83 95 81**

**Årsrapport for 2023**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. maj 2024

---

Rasmus Henrik Renner  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## Påtegninger

Ledelsespåtegning

1

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

2

## Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

3

Ledelsesberetning

4

## Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

5

Balance 31. december

6

Egenkapitalopgørelse

8

Noter

9

Anvendt regnskabspraksis

12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Jera Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 26. april 2024

### Direktion

Rasmus Henrik Renner

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Jera Invest ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Jera Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 26. april 2024

### **Baker Tilly Denmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

Thomas Clausen  
statsautoriseret revisor  
mne33711

## Selskabsoplysninger

|           |   |
|-----------|---|
| Selskabet | Jera Invest ApS<br>Godfredsvej 15<br>5200 Odense V  |
|           | CVR-nr.: 29 83 95 81  |
|           | Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023   |
|           | Hjemsted: Odense Kommune  |
| Direktion | Rasmus Henrik Renner  |
| Revisor   | Baker Tilly Denmark<br>Godkendt Revisionspartnerselskab<br>Hjallesevej 126<br>5230 Odense M |

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i og udlejning af fast ejendom samt softwareudvikling og dermed beslægtede virksomheder.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles i overensstemmelse med årsregnskabsloven og regnskabspraksis inden for området til dagsværdi.

Målemetoden er baseret på et forventet afkast af investeringen, hvorfor metoden er forbundet med en vis usikkerhed. I den udstrækning markedsrenten, investors afkastkrav eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, påvirkes ejendommens værdi.

Det er ledelsens opfattelse, at den foretagne måling af selskabets investeringsejendomme er udtryk for den aktuelle markedsværdi. Afkastkravet er i regnskabet hævet med 0,07% i forhold til sidste år.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på DKK 62.395, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 4.731.088.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|  | Note | 2023<br>DKK    | 2022<br>TDKK |
|--|------|----------------|--------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                     |      | <b>622.937</b> | <b>582</b>   |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme |      | -390.493       | -436         |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>       |      | <b>232.444</b> | <b>146</b>   |
| Finansielle indtægter                        |      | 0              | 465          |
| Finansielle omkostninger                     |      | -312.339       | -295         |
| <b>Resultat før skat</b>                     |      | <b>-79.895</b> | <b>316</b>   |
| Skat af årets resultat                       | 2    | 17.500         | -70          |
| <b>Årets resultat</b>                        |      | <b>-62.395</b> | <b>246</b>   |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>       |      |                |              |
| Overført resultat                            |      | -62.395        | 246          |
|  |      | <b>-62.395</b> | <b>246</b>   |

## Balance 31. december

|   | Note | 2023<br>DKK       | 2022<br>TDKK  |
|---|------|-------------------|---------------|
| <b>Aktiver</b>                              |      |                   |               |
| Investeringsjendomme                        | 3    | 13.500.000        | 10.750        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>             |      | <b>13.500.000</b> | <b>10.750</b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  |      | <b>13.500.000</b> | <b>10.750</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser |      | 18.073            | 4             |
| Selskabsskat                                |      | 12.892            | 0             |
| <b>Tilgodehavender</b>                      |      | <b>30.965</b>     | <b>4</b>      |
| <b>Likvide beholdninger</b>                 |      | <b>893.659</b>    | <b>1.900</b>  |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              |      | <b>924.624</b>    | <b>1.904</b>  |
| <b>Aktiver i alt</b>                        |      | <b>14.424.624</b> | <b>12.654</b> |



**Balance 31. december**

|  | Note | 2023<br>DKK       | 2022<br>TDKK  |
|--|------|-------------------|---------------|
| <b>Passiver</b>                                    |      |                   |               |
| Virksomhedskapital                                 |      | 126.000           | 126           |
| Overført resultat                                  |      | 4.605.088         | 4.668         |
| <b>Egenkapital</b>                                 |      | <b>4.731.088</b>  | <b>4.794</b>  |
| Hensættelse til udskudt skat                       |      | 415.310           | 497           |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                |      | <b>415.310</b>    | <b>497</b>    |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |      | 8.622.647         | 6.819         |
| Deposita   |      | 290.076           | 254           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 4    | <b>8.912.723</b>  | <b>7.073</b>  |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 4    | 279.000           | 204           |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder                |      | 12.616            | 5             |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           |      | 22.500            | 22            |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse              |      | 9.627             | 4             |
| Selskabsskat                                       |      | 0                 | 31            |
| Anden gæld   |      | 41.760            | 24            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |      | <b>365.503</b>    | <b>290</b>    |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    |      | <b>9.278.226</b>  | <b>7.363</b>  |
| <b>Passiver i alt</b>                              |      | <b>14.424.624</b> | <b>12.654</b> |
| Eventualforpligtelser                              | 5    |                   |               |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 6    |                   |               |

## Egenkapitaloppgørelse

|                                 | Virksomheds-<br>kapital | Overført<br>resultat | I alt            |
|---------------------------------|-------------------------|----------------------|------------------|
|                                 | DKK                     | DKK                  | DKK              |
| Egenkapital 1. januar           | 126.000                 | 4.667.483            | 4.793.483        |
| Årets resultat                  | 0                       | -62.395              | -62.395          |
| <b>Egenkapital 31. december</b> | <b>126.000</b>          | <b>4.605.088</b>     | <b>4.731.088</b> |

## Noter

|   | 2023<br>DKK    | 2022<br>TDKK                      |
|---|----------------|-----------------------------------|
| <b>1 Personalemkostninger</b>                   |                |                                   |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit | 1              | 1                                 |
| <b>2 Skat af årets resultat</b>                 |                |                                   |
| Årets aktuelle skat                             | 64.108         | 161                               |
| Årets udskudte skat                             | -81.608        | -91                               |
|   | <b>-17.500</b> | <b>70</b>                         |
| <b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>        |                | Investerings-<br>ejendomme<br>DKK |
| Kostpris 1. januar                              |                | 8.587.565                         |
| Tilgang i årets løb                             |                | 3.140.493                         |
| Kostpris 31. december                           |                | 11.728.058                        |
| Værdireguleringer 1. januar                     |                | 2.162.435                         |
| Årets værdireguleringer                         |                | -390.493                          |
| Værdireguleringer 31. december                  |                | 1.771.942                         |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>       |                | <b>13.500.000</b>                 |

## Noter

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendomme består af 3 ejendomme på i alt 1.003 kvm hvoraf 839 kvm er klassificeret som boliglejemål og 164 er klassificeret som erhvervslejemål.

Investeringsejendommene er beliggende i Odense og på vestfyn.

Investeringsejendommene er jf. beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomme:

- Ejendomme beliggende i Odense 5,0 - 5,5%
- Ejendomme beliggende på vestfyn 8,0%

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 5,82% pr. 31.12.2023 (5,75% pr. 31.12.2022).

Ved opgørelsen af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendomme. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den derefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som for de enkelte ejendomme opgøres på baggrund af en række forudsætninger herunder forventede normalindtjening samt forventede afkastkrav. Der er en naturlig usikkerhed forbundet med måling af dagsværdien af investeringsejendomme, da forudsætningerne er baseret på skøn, og markedet udvikler sig løbende.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

| Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav | -0,50%<br>DKK | Basis<br>DKK | 0,50 %<br>DKK |
|---------------------------------------|---------------|--------------|---------------|
| Afkastprocent                         | 5,32          | 5,82         | 6,32          |
| Dagsværdi                             | 14.768.625    | 13.500.000   | 12.432.084    |
| Ændring i dagsværdi                   | 1.268.625     | 0            | -1.067.916    |

## Noter

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

|                                | Gæld<br>1. januar | Gæld<br>31. december | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år |
|--------------------------------|-------------------|----------------------|--------------------|------------------------|
|                                | DKK               | DKK                  | DKK                | DKK                    |
| Gæld til realkreditinstitutter | 7.022.411         | 8.901.647            | 279.000            | 7.528.394              |
| Deposita                       | 254.044           | 290.076              | 0                  | 0                      |
|                                | <b>7.276.455</b>  | <b>9.191.723</b>     | <b>279.000</b>     | <b>7.528.394</b>       |

### 5 Eventualforpligtelser

Ingen.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 8.969, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2023 udgør t.kr. 13.500.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 1.200 i ovenstående grunde og bygninger, der er deponeret til sikkerhed for pengeinstitut.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jera Invest ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 fordele 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.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og afgifter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme, herunder forsikringer, skatter, afgifter, serviceabonnementer, renholdelse og ejendomsservice.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringssejendomme*

Investeringssejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringssejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden, Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastsættes ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelse af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forretningskrav. Forretningskravet er fastsat ud fra de individuelle ejendommens vedligeholdelsesmæssige stand og den geografiske placering.

Selskabets investeringsejendomme er beliggende på Fyn i og omkring Odense.

Forretningskravet er sammenholdt med de officielle markedsrapporter for ejendomsmarkedet. For regnskabsåret er anvendt et forretningskrav i intervallet 5,0 % - 8,0 % og det gennemsnitlige forretningskrav er opgjort til 5,82 %.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materiale anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.



## Anvendt regnskabspraksis

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes 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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

#### Gældsforpligtelser

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

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.