

Hovedgaden 34  
Rønde

Brunbjergvej 3  
Risskov

Østeralle 8  
Ebeltoft

**JELI ApS**

**C/O Jens Sloth  
Emiliehøj 9, st. tv  
8270 Højbjerg**

**ÅRSRAPPORT  
2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 19/3 2024

---

Jens Sloth  
dirigent

Medlem af:

**Allinial** GLOBAL®  
An association of legally independent firms

**CVR-nr. 89 72 72 19**

**RGD** REVISORGRUPPEN DANMARK

Statsautoriseret  
revisionspartnerselskab

CVR 38 75 16 46

## Indholdsfortegnelse

### Påtegninger

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

### Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

### Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for JELI ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 19/3 2024

**Direktion**

Jens Sloth

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i JELI ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JELI ApS for perioden 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i 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 Deres 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, De 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.

Aarhus, den 19/3 2024

**Kovsted & Skovgård**  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 38751646

Janus Luxhøj Asmussen  
statsautoriseret revisor  
MNE nr.: mne47813

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

JELI ApS  
C/O Jens Sloth  
Emiliehøj 9, st. tv  
8270 Højbjerg

CVR-nr: 89 72 72 19  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Jens Sloth

**Revisor**

Kovsted & Skovgård  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
Brunbjergvej 3  
8240 Risskov

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af erhvervsejendomme.

### Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årsrapporten udviser et resultat på kr. -71.386, hvilket anses som utilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for JELI ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### BALANCEN

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2023	2022
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>24.018</b>	<b>27.991</b>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	24.018	27.991
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-52.000	-152.632
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>-27.982</b>	<b>-124.641</b>
Andre finansielle omkostninger	-43.404	-30.802
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-71.386</b>	<b>-155.443</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-71.386</b>	<b>-155.443</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	-71.386	-155.443
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>-71.386</b>	<b>-155.443</b>

**Balance 31. december**  
**AKTIVER**

Note	2023	2022
1 Investeringsejendomme	1.100.000	1.152.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>1.100.000</b>	<b>1.152.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>1.100.000</b>	<b>1.152.000</b>
Periodeafgrænsningsposter	6.740	6.576
<b>Tilgodehavender</b>	<b>6.740</b>	<b>6.576</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>6.740</b>	<b>6.576</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>1.106.740</b>	<b>1.158.576</b>

**Balance 31. december**  
**PASSIVER**

Note	2023	2022
Virksomhedskapital	200.000	200.000
Overført resultat	296.431	367.818
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>496.431</b>	<b>567.818</b>
Kreditinstitutter	279.489	284.197
Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.000	9.000
Anden gæld	7.324	7.251
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	314.496	290.310
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>610.309</b>	<b>590.758</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>610.309</b>	<b>590.758</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>1.106.740</b>	<b>1.158.576</b>

2 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

## Egenkapitalopgørelse

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Virksomhedskapital primo	200.000	200.000
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b>200.000</b>	<b>200.000</b>
Overført resultat, primo	367.817	523.261
Årets resultat	-71.386	-155.443
<b>Overført resultat ultimo</b>	<b>296.431</b>	<b>367.818</b>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>496.431</b>	<b>567.818</b>

## Noter

	Investerings- ejendomme
<b>1 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris 1. januar 2023	1.304.632
Årets tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b>1.304.632</b>
Opskrivninger 1. januar 2023	-152.632
Opskrivninger	-52.000
<b>Opskrivninger 31. december 2023</b>	<b>-204.632</b>
Af-/nedskrivninger 1. januar 2023	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0
Af-/nedskrivninger	0
<b>Af-/nedskrivninger 31. december 2023</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>1.100.000</b>

Vurdering af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2023 er fastlagt af selskabets ledelse ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvilket tager udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav ved udlejning til 3. mand. De anvendte skøn er baseret på afkastmodel opgjort på grundlag af budgetterede forudsætninger, som vurderes forsvarlige, men som er usikre og vanskelige at forudsige. Usikkerheden i vurderingen af ejendommens værdi kan have indflydelse på selskabets balance og resultatopgørelse.

På baggrund af forventningerne til normalindtjening regner ledelsen med at kunne opnå et afkast på 6,20%, som er fastlagt på baggrund af de budgetterede forhold på balancedagen, uden hensyntagen til evt. tomgang.

Investeringsejendommen er således indregnet til en dagsværdi på 1.100 tkr.

<b>Følsomhed ved ændring i afkastkrav</b>	<b>-0,25%</b>	<b>Basis</b>	<b>0,25%</b>
Afkastprocent	5,95	6,20	6,45
Dagsværdi	1.146.188	1.100.000	1.057.390
Ændring i dagsværdi	46.188	0	-42.610

## Noter

	2023	2022
<b>2 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38</b>		
<b>Værdi ultimo indregnet i balancen</b>		
Ejendomme	1.100.000	1.152.000
	<u>1.100.000</u>	<u>1.152.000</u>
<b>Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen</b>		
Ejendomme	52.000	152.632
	<u>52.000</u>	<u>152.632</u>

# PENNEO

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

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

## Jens Sloth

Direktør

Serienummer: 4fdb7f93-f0d3-48d2-95b7-df60a5a96f11

IP: 85.191.xxx.xxx

2024-03-20 07:03:35 UTC



## Janus Luxhøj Asmussen

KOVSTED & SKOVGÅRD, REVISION & RÅDGIVNING, STATS-AUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 38751646

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kovsted & Skovgård, Statsautoriseret re...

Serienummer: 24451793-3265-4d7b-a8ca-5cf258c26021

IP: 87.54.xxx.xxx

2024-03-20 10:20:39 UTC



## Jens Sloth

Dirigent

Serienummer: 4fdb7f93-f0d3-48d2-95b7-df60a5a96f11

IP: 85.191.xxx.xxx

2024-03-22 20:36:52 UTC



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 tidsstempet 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/validator**