

Hovedgaden 34
Rønde

Brunbjergvej 3
Risskov

Østeralle 8
Ebeltoft

JELI ApS

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

**ÅRSRAPPORT
2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 23/3 2023

Jens Sloth

Dirigent

Medlem af:

Allinial GLOBAL®
An association of legally independent firms

CVR-nr. 89 72 72 19

Statsautoriseret
revisionspartnerselskab

RGD REVISORGRUPPEN DANMARK

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 2022

| | |
|--------------------------|----|
| 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 2022 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 23/3 2023

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 2022 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 23/3 2023

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 væsentligeste aktiviteter består i udlejning af erhvervsejendomme.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årsrapporten udviser et resultat på kr. -155.443, 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 2022 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.

Investeringsejendommens driftsomkostninger

Investeringsejendommens 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 | 2022 | 2021 |
|--|-----------------|---------------|
| BRUTTORESULTAT | 27.991 | 24.057 |
| Resultat af drift før dagsværdireguleringer | 27.991 | 24.057 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | -152.632 | 0 |
| DRIFTSRESULTAT | -124.641 | 24.057 |
| Andre finansielle omkostninger | -30.802 | -33.339 |
| RESULTAT FØR SKAT | -155.443 | -9.282 |
| ÅRETS RESULTAT | -155.443 | -9.282 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | |
| Overført resultat | -155.443 | -9.282 |
| DISPONERET I ALT | -155.443 | -9.282 |

Balance 31. december
AKTIVER

| Note | 2022 | 2021 |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| 1 Investeringsejendomme | 1.152.000 | 1.304.632 |
| Materielle anlægsaktiver | 1.152.000 | 1.304.632 |
| ANLÆGSAKTIVER | 1.152.000 | 1.304.632 |
| Periodeafgrænsningsposter | 6.576 | 5.898 |
| Tilgodehavender | 6.576 | 5.898 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER | 6.576 | 5.898 |
| AKTIVER | 1.158.576 | 1.310.530 |

Balance 31. december
PASSIVER

| Note | 2022 | 2021 |
|--|------------------|------------------|
| Virksomhedskapital | 200.000 | 200.000 |
| Overført resultat | 367.818 | 523.260 |
| EGENKAPITAL | 567.818 | 723.260 |
| Kreditinstitutter | 284.197 | 298.505 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 9.000 | 9.000 |
| Anden gæld | 7.251 | 8.148 |
| Periodeafgrænsningsposter | 0 | 697 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | 290.310 | 270.920 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | 590.758 | 587.270 |
| GÆLDSFORPLIGTELSE | 590.758 | 587.270 |
| PASSIVER | 1.158.576 | 1.310.530 |

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

Egenkapitalopgørelse

| | 2022 | 2021 |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Virksomhedskapital primo | 200.000 | 200.000 |
| Virksomhedskapital ultimo | 200.000 | 200.000 |
| Overført resultat, primo | 523.261 | 532.542 |
| Årets resultat | -155.443 | -9.282 |
| Overført resultat ultimo | 367.818 | 523.260 |
| EGENKAPITAL | 567.818 | 723.260 |

Noter

| | Investering- sejendom- me |
|--|---------------------------------|
| 1 Materielle anlægsaktiver | |
| Kostpris 1. januar 2022 | 1.304.632 |
| Årets tilgang | 0 |
| Afgang | 0 |
| | <hr/> |
| Kostpris 31. december 2022 | 1.304.632 |
| | <hr/> |
| Opskrivninger | -152.632 |
| | <hr/> |
| Opskrivninger 31. december 2022 | -152.632 |
| | <hr/> |
| Af-/nedskrivninger 1. januar 2022 | 0 |
| Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver | 0 |
| Af-/nedskrivninger | 0 |
| | <hr/> |
| Af-/nedskrivninger 31. december 2022 | 0 |
| | <hr/> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022 | 1.152.000 |
| | <hr/> <hr/> |

Vurdering af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2022 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 6,25%, som er fastlagt på baggrund af de budgetterede forhold på balancedagen, uden hensyntagen til evt. tomgang.

Investeringsejendommen er således indregnet til en dagsværdi på 72 tkr. / 6,25 % = 1.152 tkr.

| Følsomhed ved ændring i afkastkrav | -0,25% | Basis | 0,25% |
|---|---------------|--------------|--------------|
| Afkastprocent | 6,00 | 6,25 | 6,50 |
| Dagsværdi | 1.200.000 | 1.152.000 | 1.108.000 |
| Ændring i dagsværdi | 48.000 | 0 | -44.000 |

Noter

| | 2022 | 2021 |
|--|------------------|------------------|
| 2 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38 | | |
| Værdi ultimo indregnet i balancen | | |
| Ejendomme | 1.152.000 | 1.304.632 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 1.152.000 | 1.304.632 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen | | |
| Ejendomme | 152.632 | 0 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 152.632 | 0 |
| | <hr/> | <hr/> |

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

På vegne af: JELI ApS

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

IP: 85.191.xxx.xxx

2023-03-25 14:38:28 UTC



Janus Luxhøj Asmussen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:38751646-RID:74996014

IP: 87.54.xxx.xxx

2023-03-25 19:17:56 UTC



Jens Sloth

Dirigent

På vegne af: JELI ApS

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

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-03-26 18:52:20 UTC



Penneo dokumentnøgle: OQ4JD-G3YBE-22F5Q-A6NEM-ZN48T-MF2GK

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