

Hovedgaden 34
Rønde

Brunbjergvej 3
Risskov

Østeralle 8
Ebeltoft

JELI ApS
Emiliehøj 9, st, tv, 8270 Højbjerg

CVR-nr. 89 72 72 19

Årsrapport

1. januar - 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. marts 2026.

Jens Sloth
Dirigent

Medlem af:

Allinial GLOBAL.
An association of legally independent firms

RGD REVISORGRUPPEN DANMARK

Statsautoriseret
revisionspartnerselskab

CVR 38 75 16 46

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for JELI ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2025 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 13. marts 2026

Direktion

Jens Sloth

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i JELI ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JELI ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 13. marts 2026

Kovsted & Skovgård

Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 38 75 16 46

Tonny Løbner

Statsautoriseret revisor
mne28824

Selskabsoplysninger

Selskabet

JELI ApS
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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JELI ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Bruttofortjeneste	17.213	28.727
Øvrige finansielle omkostninger	-30.413	-45.978
Resultat før skat	-13.200	-17.251
Årets resultat	-13.200	-17.251
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-13.200	-17.251
Disponeret i alt	-13.200	-17.251

Balance 31. december

Aktiver		<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	<u>1.100.000</u>	<u>1.100.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.100.000</u>	<u>1.100.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>1.100.000</u>	<u>1.100.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Periodeafgrænsningsposter	<u>7.274</u>	<u>6.937</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>7.274</u>	<u>6.937</u>
	Likvide beholdninger	<u>24.195</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>31.469</u>	<u>6.937</u>
	Aktiver i alt	<u>1.131.469</u>	<u>1.106.937</u>

Balance 31. december

Passiver

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	200.000	200.000
Overført resultat	<u>265.980</u>	<u>279.180</u>
Egenkapital i alt	<u>465.980</u>	<u>479.180</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	<u>650.758</u>	<u>0</u>
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>650.758</u>	<u>0</u>
Gæld til pengeinstitutter	0	292.144
Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.000	9.000
Anden gæld	<u>5.731</u>	<u>326.613</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>14.731</u>	<u>627.757</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>665.489</u>	<u>627.757</u>
Passiver i alt	<u>1.131.469</u>	<u>1.106.937</u>

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 2 Medarbejderforhold
- 5 Oplysninger om dagsværdi

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	200.000	296.431	496.431
Årets overførte overskud eller underskud	0	-17.251	-17.251
Egenkapital 1. januar 2025	200.000	279.180	479.180
Årets overførte overskud eller underskud	0	-13.200	-13.200
	200.000	265.980	465.980

Noter**1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet består af udlejning af erhvervsejendomme.

2. Medarbejderforhold

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>

3. Investeringsejendomme

Kostpris 1. januar 2025	1.304.632	1.304.632
Opskrivning, primo	<u>-204.632</u>	<u>-204.632</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>1.100.000</u>	<u>1.100.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u>1.100.000</u>	<u>1.100.000</u>

Selskabets investeringsejendomme består af en ejendom beliggende i Aarhus-området.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt
 +/- Reguleringer til lejen
 - Vedligeholdelsesomkostninger
 - Driftsomkostninger
 - Administration
 = Reguleret driftsresultat
 / Afkastprocent
 = Bruttoværdi
 + Deposita og forudbetalt leje
 - Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

Noter**3. Investeringsjendomme (fortsat)**

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2025</u>
Afkastkrav, erhverv, beliggenhed Aarhus-området (%)	8,03
Tomgangsprocent, erhverv, beliggenhed Aarhus-området (%)	0
Gennemsnitlig resterende lejeperiode, erhverv, beliggenhed Aarhus-området (mdr)	6

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsjendommene udgør 1.100 t.kr. pr. 31. december 2025. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 64 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 73 t.kr.

4. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt</u> <u>31/12 2025</u>	<u>Kortfristet</u> <u>del af lang-</u> <u>fristet gæld</u>	<u>Langfristet</u> <u>gæld</u> <u>31/12 2025</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	650.758	0	650.758	0
	650.758	0	650.758	0

5. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Grunde og</u> <u>bygninger</u>
Dagsværdi 31. december 2025	<u>1.100.000</u>