

# JOVI EJENDOMME ApS

Lykkesminde 9, 5330 Munkebo

CVR-nr. 30 71 98 59

## Årsrapport 2021/22

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. marts 2023

Dirigent:

.....  
Steen Lucchesi Petersen

## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for JOVI EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Munkebo, den 27. marts 2023  
Direktion:

.....  
Steen Lucchesi Petersen  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i JOVI EJENDOMME ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JOVI EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du 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 dig 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 dit 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, som du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 27. marts 2023  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Søren Smedegaard Hvid  
statsaut. revisor  
mne31450

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	JOVI EJENDOMME ApS
Adresse, postnr., by	Lykkesminde 9, 5330 Munkebo
CVR-nr.	30 71 98 59
Stiftet	11. juli 2007
Hjemstedskommune	Kerteminde
Regnskabsår	1. oktober 2021 - 30. september 2022
Direktion	Steen Lucchesi Petersen, Direktør
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Cortex Park Vest 3, 5230 Odense M

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at drive virksomhed med investering og udlejning af fast ejendom og hermed forbundet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på 854.271 kr. mod et overskud på 81.560 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. september 2022 udviser en egenkapital på 1.744.246 kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2021/22	2020/21
	<b>Bruttofortjeneste</b>	1.208.118	791.960
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-78.707	-121.949
	Andre driftsomkostninger	0	-314.738
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	1.129.411	355.273
3	Finansielle indtægter	215.647	10.485
4	Finansielle omkostninger	-255.570	-281.198
	<b>Resultat før skat</b>	1.089.488	84.560
5	Skat af årets resultat	-235.217	-3.000
	<b>Årets resultat</b>	854.271	81.560
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	854.271	81.560
		854.271	81.560

## Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022

### Balance

Note	kr.	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
6	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	9.068.918	10.530.414
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	51.135
	Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	<u>0</u>	<u>756.250</u>
		<u>9.068.918</u>	<u>11.337.799</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>9.068.918</u>	<u>11.337.799</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	0	1.030.083
	Udskudte skatteaktiver	428.783	664.000
	Andre tilgodehavender	<u>35.647</u>	<u>36.796</u>
		<u>464.430</u>	<u>1.730.879</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>604.816</u>	<u>1.631.867</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>1.069.246</u>	<u>3.362.746</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>10.138.164</u></u>	<u><u>14.700.545</u></u>



## Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022

### Balance

Note	kr.	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Anpartskapital	250.000	250.000
	Overført resultat	1.494.246	639.975
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>1.744.246</u>	<u>889.975</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	5.238.616	6.628.884
		<u>5.238.616</u>	<u>6.628.884</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	350.000	329.000
	Gæld til banker	0	1.176.604
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	66.250	72.032
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.347.673	5.086.644
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	40	40
	Deposita og forudbetalt husleje	364.748	390.838
	Anden gæld	26.591	126.528
		<u>3.155.302</u>	<u>7.181.686</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>8.393.918</u>	<u>13.810.570</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><u>10.138.164</u></u>	<u><u>14.700.545</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 8 Sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022

### Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2020	250.000	558.415	808.415
Overført via resultatdisponering	0	81.560	81.560
<b>Egenkapital 1. oktober 2021</b>	<b>250.000</b>	<b>639.975</b>	<b>889.975</b>
Overført via resultatdisponering	0	854.271	854.271
<b>Egenkapital 30. september 2022</b>	<b>250.000</b>	<b>1.494.246</b>	<b>1.744.246</b>

## Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JOVI EJENDOMME ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Indtægter ved levering af tjenesteydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelserne, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte tjenesteydelser (produktionsmetoden).

Lejeindtægter indregnes for en periode svarende til regnskabsåret, såfremt indtægterne forventes modtaget.

#### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af anlægsaktiver.

#### Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration.

#### Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	20-50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Grunde afskrives ikke.

#### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved afhændelse af anlægsaktiver.

## Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

##### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrati-  
onsselskabet.

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

##### Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle 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.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

## Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger

##### Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

##### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

## Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022

### Noter

#### 2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	2021/22	2020/21
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	19.778	5.083
Andre finansielle indtægter	195.869	5.402
	<u>215.647</u>	<u>10.485</u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	110.890	30.812
Andre finansielle omkostninger	144.680	250.386
	<u>255.570</u>	<u>281.198</u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	235.217	3.000
	<u>235.217</u>	<u>3.000</u>

#### 6 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	I alt
Kostpris 1. oktober 2021	10.948.404	82.925	756.250	11.787.579
Afgange	-2.416.502	-82.925	0	-2.499.427
Overført	756.250	0	-756.250	0
Kostpris 30. september 2022	<u>9.288.152</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>9.288.152</u>
Af- og nedskrivninger				
1. oktober 2021	417.990	31.790	0	449.780
Afskrivninger	78.707	0	0	78.707
Tilbageførsel af akkumulerede af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	-277.463	-31.790	0	-309.253
Af- og nedskrivninger 30. september 2022	<u>219.234</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>219.234</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022</b>	<u>9.068.918</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>9.068.918</u>

## Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022

### Noter

#### 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Jovi Holding 2016 ApS som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2022.

#### 8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for realkreditinstitutter, t.kr. 5.589 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør t.kr. 9.069.

Derudover har selskabet givet byrdepant på t.kr 340 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 7.906

# 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.”

## Steen Lucchesi Petersen

### Direktion

På vegne af: JOVI EJENDOMME ApS

Serienummer: 9ee79b78-ec6b-40ae-84e1-d1840f5837e8

IP: 93.184.xxx.xxx

2023-03-27 14:38:26 UTC



## Steen Lucchesi Petersen

### Dirigent

På vegne af: JOVI EJENDOMME ApS

Serienummer: 9ee79b78-ec6b-40ae-84e1-d1840f5837e8

IP: 93.184.xxx.xxx

2023-03-27 14:38:26 UTC



## Søren Smedegaard Hvid

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1256831000710

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-03-27 15:09:43 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>