

ÅRSRAPPORT

1. oktober 2016 - 30. september 2017

Jovi Huse ApS
Strandvejen 7
8721 Daugård

CVR nr. 31428645

Indsender:
Revisionshuset
Vestergade 19
8723 Løsning

Fremlagt og godkendt
på den ordinære generalforsamling den 31. januar 2018

Dirigent
Johannes Kristensen

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Ledelsesberetning	5
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	10
Balance pr. 30. september	11
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskabet

Jovi Huse ApS
Strandvejen 7
8721 Daugård

Telefon: 7589 2170
Fax: 7589 2905
Email: skovvangens_tomrer@pc.dk

CVR-nr.: 31428645
Stiftelsesdato: 1. april 2008
Hjemsted: Hedensted Kommune
Regnskabsår: 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Direktion

Viggo Pedersen

Revision

Revisionshuset
Registreret revisor - medlem af FSR danske revisorer
Vestergade 19
8723 Løsning

Bankforbindelse

Middelfart Sparekasse, Hedensted Afd.
Østerbrogade 11 A
8722 Hedensted

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes
31. januar 2018, på selskabet adresse.

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2016/17 for Jovi Huse ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet.

Direktionen anser, at betingelserne for at undlade revision, fortsat er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Daugård, den 13. januar 2018

Direktion:

Viggo Pedersen

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er opførelse og salg af enfamiliehuse samt dermed beslægtet virksomhed.

Redegørelse for væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Ingen.

Usikkerhed ved indregning og måling

Aktiver og passiver i årsregnskabet er værdiansat ud fra grundlæggende regnskabsprincipper som retvisende billede og forsigtighed. Selskabets statusposter, primært ejendommene kan være behæftet med usikkerhed. Disse er i lighed med tidligere optaget til dagsværdi. Ejendommene i indeværende år giver et afkast i intervallet 3,5-4,5%, med et gennemsnit på godt 4%, hvilket anses for et ok resultat set ud fra et investorsynspunkt.

Usædvanlige forhold

Ledelsen har ikke noteret sig nogle usædvanlige forhold. Selskabet har dog tabt hele kapitalen, men ejerne stiller om fornødent den nødvendige likviditet til rådighed for fortsat drift.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet fik i 2017 et resultat før skat på kr. -132.347.

Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Forventet udvikling

Selskabet forventer et nogenlunde uændret aktivitetsniveau i det kommende år, og et forbedret resultat.

Betydningsfulde hændelser efter balancedagen

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

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Jovi Huse ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Jovi Huse ApS for regnskabsåret 2016/17 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, ledelsesberetning, resultatopgørelse, balance 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 FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Løsning, den 13. januar 2018

Revisionshuset

CVR-nr. 12848544

Svend Erik Bøytler Rahbek
Registreret revisor, medlem af FSR - danske revisorer

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jovi Huse ApS 2016/17 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år

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 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. Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris. Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste.

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget. Lejeindtægter medregnes når de er forfaldne.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkredittån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme indregnes ved første måling til kostpris og reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Det er ejendomme til beboelse.

Dagsværdi opgøres ud fra en måling baseret på en afkastbaseret model. Værdien opgøres med baggrund i ejendommens forventede driftsafkast før renter og et forrentningskrav, der er fastsat på basis af det generelle renteniveau og individuelle forhold for den enkelte ejendom. De individuelle forhold vedrører ejendommens beliggenhed, type, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakter, ejendommens anvendelsesmuligheder, vedligeholdelsesstand, forventet tomgang, samt udbud og efterspørgsel.

Aktiver med en kostpris pr. enhed under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab med afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationstværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Anvendt regnskabspraksis

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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til kreditinstitutter er målt til amortiseret kostpris.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

Note	2016/17	2015/16
Bruttofortjeneste/-tab	98.013	182.775
Andre driftsomkostninger	-19.491	-21.596
Resultat før finansielle poster	78.522	161.179
Andre finansielle omkostninger	-210.869	-221.827
Ordinært resultat før skat	-132.347	-60.648
Skat af årets resultat	4.339	-24.665
ÅRETS RESULTAT	-128.008	-85.313
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-128.008	-85.313
Disponeret i alt	-128.008	-85.313

Balance pr. 30. september

Note	2017	2016
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
2. Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	3.000.000	3.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	3.000.000	3.000.000
Anlægsaktiver i alt	3.000.000	3.000.000
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	105.000
Skatteaktiv	557.239	552.900
Andre tilgodehavender	2.654	0
Tilgodehavender i alt	559.893	657.900
Omsætningsaktiver i alt	559.893	657.900
AKTIVER I ALT	3.559.893	3.657.900

Balance pr. 30. september

Note	2017	2016
PASSIVER		
3. EGENKAPITAL		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført overskud eller underskud	-2.011.013	-1.883.005
Egenkapital i alt	-1.886.013	-1.758.005
GÆLDSFORPLIGTELSE		
4. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til kreditinstitutter	1.931.670	1.931.669
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.931.670	1.931.669
Kortfristede gældsforpligtelser		
Gæld til kreditinstitutter	1.643.182	1.657.769
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.605	12.504
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	1.849.149	1.804.663
Periodeafgrænsningsposter	9.300	9.300
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.514.236	3.484.236
Gældsforpligtelser i alt	5.445.906	5.415.905
PASSIVER I ALT	3.559.893	3.657.900
5. Eventualforpligtelser		
6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7. Ejerforhold		

Noter

1. Oplysning om væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Der er usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Selskabet er likviditetsmæssigt presset, og har brug for at udvidelse af nuværende kreditforhold. Selskabets ledelse forventer at kunne skaffe den fornødne likviditet til at fortsætte driften fra kreditinstitutter. Hvis det ikke skulle lykkes stiller ejerne selv den fornødne likviditet til rådighed.

Grunde og bygninger

2. Materielle anlægsaktiver

Anskaffelsessum:

Anskaffelsessum, primo 4.301.376

Anskaffelsessum, ultimo 4.301.376

Akkumulerede af- og nedskrivninger:

Af- og nedskrivninger, primo -1.301.376

Af- og nedskrivninger, ultimo -1.301.376

Bogført værdi, ultimo 3.000.000

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
3. EGENKAPITAL			
Egenkapital, primo	125.000	-1.883.005	-1.758.005
Overført jfr. resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>-128.008</u>	<u>-128.008</u>
Egenkapital, ultimo	<u>125.000</u>	<u>-2.011.013</u>	<u>-1.886.013</u>

Selskabskapitalen består af 125 kapitalandele á kr. 1.000. Ingen kapitalandele har særlige rettigheder.

	2016/17	2015/16
4. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld der forfalder til betaling efter 5 år	1.722.724	1.806.504

5. Eventualforpligtelser

Selskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, end de i balancen anførte, bortset fra de i branchen hørende normale arbejdsgarantier, der dog i vid udstrækning er forsøgt dækket via forsikring.

Noter

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har stillet sikkerhed overfor kreditforening i form af pant i den faste ejendom på Smedegade 53 i Horsens med en offentlig ejendomsvurdering pr. 01.10.2016 på t.kr. 1.150. Restgæld til kreditforening pr. 30.09.2017 andrager t.kr. 891.

Der påhviler ejendommen en gældsforpligtelse til BRF Kredit med en hovedstol på kr. 177.900 og en restgæld pr. statusdagen på kr. 124.289, der ikke er optaget, da det er et indekslån i forbindelse med at ejendommen er inde under reglerne for byfornyelse. Det offentlige yder et årligt tilskud, der svarer til terminsydelserne.

Selskabet har stillet sikkerhed overfor kreditforening i form af pant i den faste ejendom på Skovparken 27 i Hedensted med en offentlig ejendomsvurdering pr. 01.10.2016 på t.kr. 1.800. Restgæld til kreditforening pr. 30.09.2017 andrager t.kr. 1.041.

7. Ejerforhold

Følgende kapitalejere ejer mere end 5%

VILP Holding ApS
Strandvejen 7
8721 Daugård

Johannes Lund Kristensen
Højmarksvej 6, Øster Snede
8723 Løsning

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Viggo Pedersen

Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-185406090401
Tidspunkt for underskrift: 12-01-2018 kl.: 16:51:53
Underskrevet med NemID

Sve. E. Bøytler Rahbek

Revisor NEM ID
RID: 1068796385641
Tidspunkt for underskrift: 12-01-2018 kl.: 17:09:26
Underskrevet med NemID

Johannes Lund Kristensen

Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-882357718371
Tidspunkt for underskrift: 21-01-2018 kl.: 10:31:51
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 359db827nTPPN6092353