

# ÅRSRAPPORT

## 1. oktober 2020 - 30. september 2021

**Jovi Huse ApS**  
Strandvejen 7  
8721 Daugård

CVR nr. 31428645

**Indsender:**  
Revisionshuset  
Vestergade 19  
8723 Løsning

**Fremlagt og godkendt**  
på den ordinære generalforsamling den 15. januar 2022

**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	9
Balance pr. 30. september	10
Noter	12

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

Jovi Huse ApS  
Strandvejen 7  
8721 Daugård

Telefon: 2033 2170  
Fax: 7589 2905  
Email: skovvangens\_tomrer@pc.dk

CVR-nr.: 31428645  
Stiftelsesdato: 1. april 2008  
Hjemsted: Hedensted Kommune  
Regnskabsår: 1. oktober 2020 - 30. september 2021

## Direktion

Viggo Pedersen

## Revisor

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  
15. januar 2022, på selskabets adresse.

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2020/21 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 2021 samt af resultatet.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Daugård, den 3. januar 2022

### **Direktion:**

Viggo Pedersen

### **Generalforsamlingens beslutning om fravalg af revision:**

Det indstilles til generalforsamlingen den 15. januar 2022, at årsregnskabet for 2021/22 ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

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

## Usikkerhed ved indregning og måling

Aktiver og passiver i årsregnskabet er værdisat ud fra grundlæggende regnskabsprincipper som retvisende billede og forsigtighed. Selskabets statusposter, primært investeringsejendommen kan være behæftet med usikkerhed. Denne er i lighed med tidligere optaget til dagsværdi.

## 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 2020/21 et resultat før skat på kr. -135.845. Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende.

## Forventet udvikling

Selskabet forventer et øget aktivitetsniveau i det kommende år samt et forbedret resultat.

## Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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 2020/21 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, 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 revisorer's 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 3. januar 2022

## Revisionshuset

CVR-nr. 12848544

Svend Erik Bøytler Rahbek  
Registreret revisor, medlem af FSR - danske revisorer  
mne7517

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jovi Huse ApS 2020/21 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra klasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

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

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.

#### Bruttofortjeneste/-tab

Nettoomsætning fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten 'Bruttofortjeneste/-tab'

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger 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 realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra kapitalandele indregnes i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

### 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 samt udbud og efterspørgsel.

## Anvendt regnskabspraksis

### Varebeholdninger

Varelager under fremstilling omfatter et igangværende byggeri af en ejendom med lejligheder.

Varebeholdninger under fremstilling måles til kostpris.

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i pengeinstitutter, der kan hæves på anfordring. Likvide beholdninger måles til nominel værdi.

### 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 nettorealiseringsværdi.

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%.

### 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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



## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

Note	2020/21	2019/20
Bruttofortjeneste/-tab	50.371	229.622
2. Personaleomkostninger	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	0	149.338
Andre driftsomkostninger	-31.817	-51.682
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	0	-308.232
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>18.554</b>	<b>19.046</b>
Andre finansielle indtægter	0	3.601
Andre finansielle omkostninger	-154.399	-188.478
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>-135.845</b>	<b>-165.831</b>
Skat af årets resultat	32.441	-86.467
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-103.404</b>	<b>-252.298</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-103.404	-252.298
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-103.404</b>	<b>-252.298</b>

## Balance pr. 30. september

Note	2021	2020
<b>AKTIVER</b>		
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
3. <b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	1.200.000	1.200.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.200.000</b>	<b>1.200.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.200.000</b>	<b>1.200.000</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
<b>Varebeholdninger</b>		
Varer under fremstilling	826.689	0
<b>Varebeholdninger i alt</b>	<b>826.689</b>	<b>0</b>
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	1.275
Skatteaktiv	499.349	466.908
Andre tilgodehavender	182	29.300
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>499.531</b>	<b>497.483</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.326.220</b>	<b>497.483</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>2.526.220</b>	<b>1.697.483</b>

## Balance pr. 30. september

Note	2021	2020
<b>PASSIVER</b>		
<b>4. EGENKAPITAL</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført overskud eller underskud	-2.364.628	-2.261.224
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-2.239.628</b>	<b>-2.136.224</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til kreditinstitutter	1.617.786	826.218
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.617.786</b>	<b>826.218</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til kreditinstitutter	543.235	541.782
Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.355	62.259
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	2.591.472	2.403.448
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.148.062</b>	<b>3.007.489</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.765.848</b>	<b>3.833.707</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>2.526.220</b>	<b>1.697.483</b>
6. Eventualforpligtelser		
7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Noter

### 1. Oplysning om væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Der er betydelig 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. Hvis det ikke skulle lykkes stiller ejerne selv den fornødne likviditet til rådighed.

Af regnskabsposten Anden gæld kr. 2.591.472 udgør gæld til kapitalejere og nærtstående parter kr. 2.577.572.

### 2. Personaleomkostninger

Gennemsnitlig antal fuldtidsbeskæftigede	0	0
--	---	---

#### Grunde og bygninger

### 3. Materielle anlægsaktiver

#### Anskaffelsessum:

Anskaffelsessum, primo

1.793.176

#### Anskaffelsessum, ultimo

1.793.176

#### Akkumulerede af- og nedskrivninger:

Af- og nedskrivninger, primo

-593.176

#### Af- og nedskrivninger, ultimo

-593.176

#### Bogført værdi, ultimo

1.200.000

### 4. EGENKAPITAL

Selskabskapitalen består af 250 kapitalandele á kr. 500. Ingen kapitalandele har særlige rettigheder.

**2020/21**

**2019/20**

### 5. Langfristede gældsforpligtelser

Gæld der forfalder til betaling efter 5 år

658.411

698.677

### 6. Eventualforpligtelser

Selskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, end de i balancen anførte, bortset fra de i branchen hørende normale arbejdsgarantier.

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har til sikkerhed for overfor kreditforeningen i form af pant i den faste ejendom på Smedegade 53 i Horsens med en offentlig ejendomsvurdering pr. 01.10.2020 på t.kr. 1.150. Restgæld til kreditforening pr. 30.09.2021 andrager t.kr.827.

Der påhviler ejendommen en gældsforpligtelse til BRF Kredit med en hovedstol på kr. 177.900 og en restgæld pr. statusdagen på kr. 106.309, 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.

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

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-185406090401  
Tidspunkt for underskrift: 04-01-2022 kl.: 18:06:53  
Underskrevet med NemID

## Sve. E. Bøytler Rahbek

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1068796385641  
Tidspunkt for underskrift: 05-01-2022 kl.: 08:30:51  
Underskrevet med NemID

## Johannes Lund Kristensen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-882357718371  
Tidspunkt for underskrift: 05-01-2022 kl.: 08:59:42  
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](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 639308566nzM246536361