



# ÅRSRAPPORT

## 1. oktober 2022 - 30. september 2023

### **Jovi Huse ApS**

Strandvejen 7  
8721 Daugård

CVR nr. 31428645

### **Indsender:**

Revisionshuset  
Vestergade 19  
8723 Løsning

### **Fremlagt og godkendt**

på den ordinære generalforsamling den 16. januar 2024

### **Dirigent**

Johannes Kristensen

REVISIONSHUSET

## 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  
Email: skovvangens\_tomrer@pc.dk

CVR-nr.: 31428645  
Stiftelsesdato: 1. april 2008  
Hjemsted: Hedensted Kommune  
Regnskabsår: 1. oktober 2022 - 30. september 2023

## 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  
16. januar 2024, på selskabets adresse.

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2022/23 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 2023 samt af resultatet.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision fortsat for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Daugård, den 2. januar 2024

**Direktion:**

Viggo Pedersen

# 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 investeringsejendommene kan være behæftet med usikkerhed. Disse er 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 2022/23 et resultat før skat på kr. 2.031.640. Ledelsen anser årets resultat for meget tilfredsstillende.

## Forventet udvikling

Selskabet forventer et resultat for 2023/24 på samme niveau som for indeværende år, bortset fra dagsværdiregulering af investeringsejendomme, der ventes væsentlig lavere.

## 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 1. oktober 2022 - 30. september 2023 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 Etiske 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 2. januar 2024

## Revisionshuset

CVR-nr. 12848544

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

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jovi Huse ApS 2022/23 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere klasser.

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.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### 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 deklarerer.

### 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 ejendommenes 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 ejendommenes beliggenhed, type, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakter, ejendommenes anvendelsesmuligheder samt udbud og efterspørgsel.

# Anvendt regnskabspraksis

## 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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, 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 nettorealisationsværdi.

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 obligationlån 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.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.



## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

Note	2022/23	2021/22
Bruttofortjeneste/-tab	481.837	293.812
2. Personaleomkostninger	0	0
Andre driftsomkostninger	-49.133	-66.595
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	1.963.837	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b><u>2.396.541</u></b>	<b><u>227.217</u></b>
Andre finansielle omkostninger	-364.901	-340.897
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b><u>2.031.640</u></b>	<b><u>-113.680</u></b>
3. Skat af årets resultat	-446.961	25.010
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>1.584.679</u></b>	<b><u>-88.670</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	1.584.679	-88.670
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>1.584.679</u></b>	<b><u>-88.670</u></b>

## Balance pr. 30. september

Note	2023	2022
<b>AKTIVER</b>		
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
4. Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	8.500.000	6.536.163
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>8.500.000</u></b>	<b><u>6.536.163</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>8.500.000</u></b>	<b><u>6.536.163</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Skatteaktiv	77.398	524.359
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b><u>77.398</u></b>	<b><u>524.359</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>77.398</u></b>	<b><u>524.359</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b><u><u>8.577.398</u></u></b>	<b><u><u>7.060.522</u></u></b>

## Balance pr. 30. september

Note	2023	2022
<b>PASSIVER</b>		
<b>EGENKAPITAL</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført overskud eller underskud	-868.619	-2.453.298
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>-743.619</u></b>	<b><u>-2.328.298</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
5. <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til kreditinstitutter	5.304.353	5.364.412
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>5.304.353</u></b>	<b><u>5.364.412</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til kreditinstitutter	522.474	627.041
Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.880	17.291
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	3.473.360	3.362.526
Periodeafgrænsningsposter	8.950	17.550
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>4.016.664</u></b>	<b><u>4.024.408</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>9.321.017</u></b>	<b><u>9.388.820</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>8.577.398</u></b>	<b><u>7.060.522</u></b>
6. Eventualforpligtelser		
7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Noter

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

Der er fortsat usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Selskabet er fortsat likviditetsmæssigt presset, men mindre end tidligere. 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. 3.473.360 udgør gæld til kapitalejere og nærtstående parter kr. 3.346.060.

### 2. Personaleomkostninger

Gennemsnitlig antal fuldtidsbeskæftigede 0 0

2022/23 2021/22

### 3. Skat af årets resultat

Regulering af udskudt skat 446.961 -25.010  
**446.961 -25.010**

### Grunde og bygninger

### 4. Materielle anlægsaktiver

#### Anskaffelsessum:

Anskaffelsessum, primo 7.129.339  
**Anskaffelsessum, ultimo 7.129.339**

#### Opskrivninger:

Årets opskrivninger 1.963.836  
**Opskrivninger, ultimo 1.963.836**

#### Akkumulerede af- og nedskrivninger:

Af- og nedskrivninger, primo -593.175  
**Af- og nedskrivninger, ultimo -593.175**

**Bogført værdi, ultimo 8.500.000**

2022/23 2021/22

### 5. Langfristede gældsforpligtelser

Gæld der forfalder til betaling efter 5 år t.kr. 4.414 t.kr. 4.602

### 6. Eventualforpligtelser

Selskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, end de i balancen anførte.

## Noter

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har stillet sikkerhed overfor Totalkredit i form af pant i den faste ejendom på Smedegade 53 i Horsens med en offentlig ejendomsvurdering på t.kr. 1.150. Restgæld til kreditforening pr. 30.09.2023 andrager t.kr. 774.

Der påhviler ejendommen en gældsforpligtelse til BRF Kredit med en hovedstol på kr. 177.900 og en restgæld pr. statusdagen på kr. 96.130, 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 DLR kredit i form af pant i den faste ejendom på Toftevænget 2 i Løsning. Ejendommen er nyopført, hvorfor der endnu ikke foreligger en offentlig vurdering. Kostprisen udgør t.kr. 5.336. Restgæld til kreditforening pr. 30.09.2023 andrager t.kr. 4.697.

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

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Viggo Pedersen

Direktør

ID: 8da66c23-0ef9-4e7c-af52-18642427a2ab

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 12-01-2024 kl.: 09:43:12

Underskrevet med MitID



## Svend Erik Bøytler Rahbek

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Svend Erik Rahbek

Revisor

ID: d4e3b298-8243-4c8a-b2b0-54c257433866

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 12-01-2024 kl.: 09:50:46

Underskrevet med MitID



## Johannes Kristensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Johannes Lund Kristensen

Dirigent

ID: ce307cc8-0ad1-444f-8017-1b6142a883bc

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 15-01-2024 kl.: 07:59:59

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 427acfmhH251469035

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).