

# Innova Huse ApS

Veldsvej 49, 8830 Tjele

CVR-nr. 38 61 07 16

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2022



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. maj 2023.

---

Morten Højmark Pedersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Innova Huse 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tjele, den 8. maj 2023

### Direktion

Morten Højmark Pedersen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til den daglige ledelse i Innova Huse ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Innova Huse ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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.

Viborg, den 8. maj 2023

### **Ullits & Winther**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 09 32 72

### **Bo Skårup Sørensen**

statsautoriseret revisor  
mne29531

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Innova Huse ApS  
Veldsvej 49  
8830 Tjele

CVR-nr.: 38 61 07 16  
Stiftet: 30. april 2017  
Hjemsted: Viborg  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Direktion

Morten Højmark Pedersen

### Revisor

Ullits & Winther  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Agerlandsvej 1  
8800 Viborg

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af opførelse og salg af parcelhuse.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen, der omfatter perioden 1. januar - 31. december 2022, udviser et resultat på 79.344 kr. mod -40.422 kr. sidste år. Balancen udviser en egenkapital på 359.129 kr.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Innova Huse 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.

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

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og administration

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

### Balancen

#### Varebeholdninger

Aktiver bestemt for salg måles til kostpris, hvilket omfatter anskaffelsessum på grunde samt medgåede byggeomkostninger og indregning af forventet avance.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

#### Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi.

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, 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 nettorealisationseværdi.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Gæld til realkreditinstitut 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>191.695</b>	<b>19.562</b>
Finansielle omkostninger	-87.923	-70.768
<b>Resultat før skat</b>	<b>103.772</b>	<b>-51.206</b>
Skat af årets resultat	-24.428	10.784
<b>Årets resultat</b>	<b>79.344</b>	<b>-40.422</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	79.344	0
Disponeret fra overført resultat	0	-40.422
<b>Disponeret i alt</b>	<b>79.344</b>	<b>-40.422</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Aktiver bestemt for salg	3.654.493	3.537.883
Varebeholdninger i alt	3.654.493	3.537.883
Udskudte skatteaktiver	0	3.000
Andre tilgodehavender	736	0
Tilgodehavender i alt	736	3.000
Likvide beholdninger	10.665	0
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>3.665.894</b>	<b>3.540.883</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>3.665.894</b>	<b>3.540.883</b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	300.000	300.000
Overført resultat	59.129	-20.215
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>359.129</b>	<b>279.785</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	2.091.311	2.158.452
Gæld til pengeinstitutter	677.496	572.384
1 Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.768.807	2.730.836
1 Kortfristet del af langfristet gæld	100.000	129.000
Gæld til pengeinstitutter	0	30.168
Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.000	14.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	233.000	231.000
Selskabsskat	21.428	0
Anden gæld	169.530	126.094
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	537.958	530.262
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.306.765</b>	<b>3.261.098</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>3.665.894</b>	<b>3.540.883</b>

## 2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

---

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2021	300.000	20.207	320.207
Årets overførte overskud eller underskud	0	-40.422	-40.422
Egenkapital 1. januar 2022	300.000	-20.215	279.785
Årets overførte overskud eller underskud	0	79.344	79.344
	<b>300.000</b>	<b>59.129</b>	<b>359.129</b>

## Noter

---

### 1. Gældsforpligtelser

	<b>Gæld i alt 31/12 2022</b>	<b>Kortfristet del af lang- fristet gæld</b>	<b>Langfristet gæld 31/12 2022</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	2.165.311	74.000	2.091.311	1.830.000
Gæld til pengeinstitutter	703.496	26.000	677.496	583.000
	<b>2.868.807</b>	<b>100.000</b>	<b>2.768.807</b>	<b>2.413.000</b>

### 2. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.165 tkr., er der givet pant i varebeholdninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 3.654 tkr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 600 tkr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i varebeholdninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 3.654 tkr.

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.

## Morten Højmark Pedersen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Morten Højmark Pedersen

Direktør

ID: 36e21880-d3a1-4fdd-bf6f-12ce3c52bd2c

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 08-05-2023 kl.: 21:04:37

Underskrevet med MitID



## Bo Skårup Sørensen

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Bo Skårup Sørensen

Revisor

ID: 1250687192557

CVR-match med dansk NemID

Tidspunkt for underskrift: 09-05-2023 kl.: 08:17:36

Underskrevet med NemID

NEM ID

## Morten Højmark Pedersen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Morten Højmark Pedersen

Dirigent

ID: 36e21880-d3a1-4fdd-bf6f-12ce3c52bd2c

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 09-05-2023 kl.: 08:41:09

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: ede0666rtQUg249954956

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).