

Jovi Ejendomme ApS

Lykkesminde 9, 5330 Munkebo

CVR-nr. 30 71 98 59

**Årsrapport for perioden
1. oktober 2020 til 30. september 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 23. februar 2022

Steen Lucchesi Petersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	5
Balance 30. september	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 for Jovi Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Munkebo, den 5. februar 2022

Direktion

Steen Lucchesi Petersen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i Jovi Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Jovi Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 5. februar 2022

Baker Tilly Denmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91

Peter Ørnfeldt Thomsen
registreret revisor
MNE-nr. mne6513

Selskabsoplysninger

Selskabet	Jovi Ejendomme ApS Lykkesminde 9 5330 Munkebo
	CVR-nr.: 30 71 98 59
	Regnskabsperiode: 1. oktober 2020 - 30. september 2021
	Hjemsted: Kerteminde

Direktion	Steen Lucchesi Petersen
-----------	-------------------------

Revisor	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hjallesevej 126 5230 Odense M
---------	---

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været at eje anparter i datterselskabet samt anden finansiell virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020/21 udviser et overskud på kr. 81.560, og selskabets balance pr. 30. september 2021 udviser en egenkapital på kr. 889.975.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2020/21 kr.	2019/20 t.kr.
Bruttofortjeneste		791.960	815
Personaleomkostninger	1	0	-11
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		791.960	804
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-121.949	-511
Andre driftsomkostninger		-314.738	0
Resultat før finansielle poster		355.273	293
Finansielle indtægter	2	10.485	5
Finansielle omkostninger	3	-281.198	-145
Resultat før skat		84.560	153
Skat af årets resultat	4	-3.000	-32
Årets resultat		81.560	121
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		81.560	121
		81.560	121

Balance 30. september

	Note	2020/21 kr.	2019/20 t.kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		10.530.414	12.987
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		51.135	232
Forudbetaling for materielle anlægsaktiver		756.250	0
Brugsretsaktiver		0	0
Materielle anlægsaktiver	5	11.337.799	13.219
Anlægsaktiver i alt		11.337.799	13.219
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.030.083	1.005
Andre tilgodehavender		36.796	36
Udskudt skatteaktiv		664.000	667
Tilgodehavender		1.730.879	1.708
Likvide beholdninger		1.631.867	128
Omsætningsaktiver i alt		3.362.746	1.836
Aktiver i alt		14.700.545	15.055

Balance 30. september

	Note	2020/21 kr.	2019/20 t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		250.000	250
Overført resultat		639.975	559
Egenkapital		889.975	809
Gæld til realkreditinstitutter		6.628.884	5.962
Langfristede gældsforpligtelser	6	6.628.884	5.962
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	329.000	420
Banker		1.176.604	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		390.838	262
Leverandører af varer og tjenesteydelser		72.030	82
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.086.644	7.369
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		40	0
Anden gæld		126.530	151
Kortfristede gældsforpligtelser		7.181.686	8.284
Gældsforpligtelser i alt		13.810.570	14.246
Passiver i alt		14.700.545	15.055
Usikkerhed ved indregning og måling	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. oktober	250.000	558.415	808.415
Årets resultat	0	81.560	81.560
Egenkapital 30. september	250.000	639.975	889.975

Noter

	2020/21 kr.	2019/20 t.kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	0	11
	0	11
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	5.083	5
Andre finansielle indtægter	5.402	0
	10.485	5
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	30.812	37
Andre finansielle omkostninger	250.386	108
	281.198	145
4 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	3.000	33
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-1
	3.000	32

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Forudbetaling for materielle anlægsaktiver
	kr.	kr.	kr.
Kostpris 1. oktober	14.806.939	1.090.698	0
Tilgang i årets løb	7.650.437	0	756.250
Afgang i årets løb	-11.508.972	-1.007.773	0
Kostpris 30. september	10.948.404	82.925	756.250
Af- og nedskrivninger 1. oktober	1.820.167	859.671	0
Årets afskrivninger	105.364	16.585	0
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	-1.507.541	-844.466	0
Af- og nedskrivninger 30. september	417.990	31.790	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september	10.530.414	51.135	756.250

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober	Gæld 30. september	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter	6.382.104	6.957.884	329.000	5.578.000
	6.382.104	6.957.884	329.000	5.578.000

Noter

7 Usikkerhed ved indregning og måling

Udskudt skatteaktiv andrager t.kr. 664. Det er ledelsens vurdering, at indregningen af skatteaktivet er forbundet med usikkerhed ved indregning og måling i forhold til udnyttelse inden for en kortere årrække.

8 Eventualforpligtelser

Modervirksomheden indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør tkr. 0 pr. 30. september 2021. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb. Koncernen som helhed hæfter ikke over for andre.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 7.249 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2021 udgør tkr. 10.530.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 385, der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 876.

Derudover har selskabet givet byrdepant på t.kr 340 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 7.949

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jovi Ejendomme ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 regskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, når risikoovergang, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, administration mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Anvendt regnskabspraksis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

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

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

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.

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 samt 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 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.