

JOVI EJENDOMME ApS

Lykkesminde 9, 5330 Munkebo

CVR-nr. 30 71 98 59

Årsrapport

for perioden 1. oktober 2022 - 31. december 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. april 2024

Dirigent:

.....
Steen Lucchesi Petersen

Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2022 - 31. december 2023	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for JOVI EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 31. december 2023.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 31. december 2023.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Munkebo, den 25. april 2024
Direktion:

.....
Steen Lucchesi Petersen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i JOVI EJENDOMME ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JOVI EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 dig 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 revisors 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 dit 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, som du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 25. april 2024
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Søren Smedegaard Hvid
statsaut. revisor
mne31450

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	JOVI EJENDOMME ApS
Adresse, postnr. by	Lykkesminde 9, 5330 Munkebo
CVR-nr.	30 71 98 59
Stiftet	11. juli 2007
Hjemstedskommune	Kerteminde
Regnskabsår	1. oktober 2022 - 31. december 2023
Direktion	Steen Lucchesi Petersen, Direktør
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Cortex Park Vest 3, 5230 Odense M

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at drive virksomhed med investering og udlejning af fast ejendom og hermed forbundet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på 738.393 kr. mod et overskud på 854.271 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på 2.482.639 kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. oktober 2022 - 31. december 2023

Resultatopgørelse

Note	kr.	2022/23 15 mdr.	2021/22 12 mdr.
	Bruttofortjeneste	965.277	1.208.118
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-98.384	-78.707
	Resultat før finansielle poster	866.893	1.129.411
3	Finansielle indtægter	640.126	215.647
4	Finansielle omkostninger	-571.217	-255.570
	Resultat før skat	935.802	1.089.488
5	Skat af årets resultat	-197.409	-235.217
	Årets resultat	<u>738.393</u>	<u>854.271</u>
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	<u>738.393</u>	<u>854.271</u>
		<u>738.393</u>	<u>854.271</u>

Årsregnskab 1. oktober 2022 - 31. december 2023

Balance

Note	kr.	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	7.851.210	9.068.918
		<u>7.851.210</u>	<u>9.068.918</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>7.851.210</u>	<u>9.068.918</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Udsudte skatteaktiver	231.374	428.783
	Andre tilgodehavender	35.691	35.647
		<u>267.065</u>	<u>464.430</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>604.816</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>267.065</u>	<u>1.069.246</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>8.118.275</u></u>	<u><u>10.138.164</u></u>

Årsregnskab 1. oktober 2022 - 31. december 2023

Balance

Note	kr.	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Anpartskapital	250.000	250.000
	Overført resultat	2.232.639	1.494.246
	Egenkapital i alt	<u>2.482.639</u>	<u>1.744.246</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	0	5.238.616
		<u>0</u>	<u>5.238.616</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0	350.000
	Gæld til banker	3.907.631	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	54.469	66.250
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.355.119	2.347.673
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	40
	Deposita og forudbetalt husleje	313.310	364.748
	Anden gæld	5.107	26.591
		<u>5.635.636</u>	<u>3.155.302</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>5.635.636</u>	<u>8.393.918</u>
	PASSIVER I ALT	<u>8.118.275</u>	<u>10.138.164</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. oktober 2022 - 31. december 2023

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2021	250.000	639.975	889.975
Overført via resultatdisponering	0	854.271	854.271
Egenkapital 1. oktober 2022	250.000	1.494.246	1.744.246
Overført via resultatdisponering	0	738.393	738.393
Egenkapital 31. december 2023	250.000	2.232.639	2.482.639

Årsregnskab 1. oktober 2022 - 31. december 2023

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JOVI EJENDOMME ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter ved levering af tjenesteydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelserne, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte tjenesteydelser (produktionsmetoden).

Lejeindtægter indregnes for en periode svarende til regnskabsåret, såfremt indtægterne forventes modtaget.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af anlægsaktiver.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investerings-ejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

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

Grunde afskrives ikke.

Årsregnskab 1. oktober 2022 - 31. december 2023

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle 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.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Årsregnskab 1. oktober 2022 - 31. december 2023

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontor-ejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. oktober 2022 - 31. december 2023

Noter

2 Personalemkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	2022/23 15 mdr.	2021/22 12 mdr.
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	19.778
Andre finansielle indtægter	640.126	195.869
	<u>640.126</u>	<u>215.647</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	58.166	110.890
Andre finansielle omkostninger	513.051	144.680
	<u>571.217</u>	<u>255.570</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	197.409	235.217
	<u>197.409</u>	<u>235.217</u>

6 Materielle anlægsaktiver

kr.

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. oktober 2022	9.288.152
Tilgange	236.329
Afgange	-1.562.224
Kostpris 31. december 2023	<u>7.962.257</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2022	219.234
Afskrivninger	98.384
Tilbageførsel af akkumulerede af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	-206.571
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>111.047</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>7.851.210</u>
Afskrives over	<u>20-50 år</u>

Årsregnskab 1. oktober 2022 - 31. december 2023

Noter

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Jovi Holding 2016 ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2023.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld til pengeinstitut på t.kr. 3.908, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 7.851.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Steen Lucchesi Petersen

Direktion

På vegne af: JOVI EJENDOMME ApS

Serienummer: 9ee79b78-ec6b-40ae-84e1-d1840f5837e8

IP: 185.155.xxx.xxx

2024-04-25 08:59:28 UTC



Steen Lucchesi Petersen

Dirigent

På vegne af: JOVI EJENDOMME ApS

Serienummer: 9ee79b78-ec6b-40ae-84e1-d1840f5837e8

IP: 185.155.xxx.xxx

2024-04-25 08:59:28 UTC



Søren Smedegaard Hvid

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 679f8e4e-cbe2-40c1-8b8a-b3f72863eea1

IP: 37.96.xxx.xxx

2024-04-25 09:09:27 UTC



Penneo dokumentnøgle: AHMS5-2DEUM-QCE0F-EHT11-KJSH6-83O8B

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**