

LUV JE-Ejendomme ApS

Tangåvej 2, 5871 Frørup

CVR-nr. 27 96 40 28

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. september 2020

Dirigent:

.....
Finn Hardy Gustavsen



Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for LUV JE-Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 21. september 2020
Direktion:

.....
Finn Hardy Gustavsen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i LUV JE-Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for LUV JE-Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 FSR - danske revisors etiske regler, 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 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, 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.

Nyborg, den 21. september 2020
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Torben Ahle Pedersen
statsaut. revisor
mne16611

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	LUV JE-Ejendomme ApS
Adresse, postnr., by	Tangåvej 2, 5871 Frørup
CVR-nr.	27 96 40 28
Stiftet	1. september 2005
Hjemstedskommune	Nyborg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Finn Hardy Gustavsen
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Gl. Torv 2, 2. sal, 5800 Nyborg

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabet køber, sælger, vedligeholder og udlejer fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret realiseret et overskud på 23 t.kr. Egenkapitalen pr. 31. december 2019 udgør 10 t.kr. Selskabet har således tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen, og er dermed omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabslovens § 119. Selskabets ledelse forventer, at selskabskapitalen vil blive retableret via fremtidig indtjening over en flerårig periode.

Selskabet blev i september 2019 ved en fejl sendt til tvangsopløsning, som efterfølgende blev annulleret. Tvangsopløsningen medførte at selskabets pengeinstitut opsagde driftskreditten. Selskabets ejendom, der for nuværende undergår en omfattende renovering, er ikke udlejet og vil først være klar hertil ultimo 2020. Det er ledelsens forventning, at ejendommen vil blive fuldt udlejet i 2021.

Selskabet forhandler med pengeinstitut om fortsat at stille de nødvendige kreditter til rådighed og indtil et sådant tilsagn foreligger, vil selskabets ejere understøtte med den fornødne finansiering og likviditet. Ledelsen vurderer, at den fornødne finansiering og likviditet vil blive stillet til rådighed, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

Begivenheder efter balancedagen

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

Forventet udvikling

Selskabets ejendom, der for nuværende undergår omfattende renovering, er ikke udlejet og vil først være klar hertil ultimo 2020. Der forventes som følge heraf underskud i 2020 i størrelsesordenen 20-30 t.kr.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2019	2018
	Bruttofortjeneste	58.907	65.457
4	Personaleomkostninger	0	0
	Resultat før finansielle poster	58.907	65.457
	Finansielle omkostninger	-31.895	-42.032
	Resultat før skat	27.012	23.425
	Skat af årets resultat	-3.848	-1.916
	Årets resultat	<u>23.164</u>	<u>21.509</u>
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	<u>23.164</u>	<u>21.509</u>
		<u>23.164</u>	<u>21.509</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2019	2018
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	1.050.000	1.050.000
		<u>1.050.000</u>	<u>1.050.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>1.050.000</u>	<u>1.050.000</u>
	AKTIVER I ALT	<u>1.050.000</u>	<u>1.050.000</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
6	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	-115.054	-138.218
	Egenkapital i alt	<u>9.946</u>	<u>-13.218</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	579.031	614.079
		<u>579.031</u>	<u>614.079</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	34.800	34.400
	Gæld til banker	167.901	189.923
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	2.625
	Skyldig selskabsskat	3.848	0
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	244.283	204.000
	Anden gæld	10.191	18.191
		<u>461.023</u>	<u>449.139</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>1.040.054</u>	<u>1.063.218</u>
	PASSIVER I ALT	<u>1.050.000</u>	<u>1.050.000</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift
- 3 Usikkerhed om indregning og måling
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 8 Eventualaktiver
- 9 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december**Egenkapitalopgørelse**

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2018	125.000	-159.728	-34.728
Overført via resultatdisponering	0	21.509	21.509
Egenkapital 1. januar 2019	125.000	-138.218	-13.218
Overført via resultatdisponering	0	23.164	23.164
Egenkapital 31. december 2019	125.000	-115.054	9.946

Egenkapitalen pr. 31. december 2019 udgør 10 t.kr. Selskabet har således tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen, og er dermed omfattet af kapitalabsreglerne i selskabslovens §119. Selskabets ledelse forventer, at selskabskapitalen vil blive reetableret via fremtidig indtjening over en flerårig periode.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for LUV JE-Ejendomme ApS for 2019 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

Huslejeindtægter indregnes efter faktureringskriteriet og periodiseres.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

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

Andre eksterne omkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger omfatter af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger 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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles ved første indregning til kostpris, der består af købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger. Grunde og bygninger måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb som ejendommen vurderes af ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen er der taget udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen, da der ingen tomgang er. Ved beregning er endvidere anvendt forventede drifts-, og administrations- og vedligeholdelses-omkostninger.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i de aktuelle markedsforhold til 8,57%

Da værdiansættelsen af ejendommen sker til markedsværdi foretages der ikke afskrivninger på ejendommen. Ændringer i dagsværdien føres over resultatopgørelsen.

Grunde og bygninger opskrives til dagsværdi. Opskrivninger og tilbageførsel heraf med fradrag af udskudt skat indregnes direkte i egenkapitalen. Dagsværdien fastsættes på grundlag af en ekstern vurdering, som er baseret på en tilbagediskontering af de forventede fremtidige pengestrømme.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift

Virksomheden har i regnskabsåret realiseret et overskud på 23 t.kr. Egenkapitalen pr. 31. december 2019 udgør 10 t.kr. Selskabet har således tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen, og er dermed omfattet af kapitalabsreglerne i selskabslovens §119. Selskabets ledelse forventer, at selskabskapitalen vil blive reetableret via fremtidig indtjening over en flerårig periode.

Selskabet blev i september 2019 ved en fejl sendt til tvangsopløsning, som efterfølgende blev annulleret. Tvangsopløsningen medførte at selskabets pengeinstitut opsagde driftskrediten. Selskabets ejendom, der for nuværende undergår en omfattende reovering, er ikke udlejet og vil først være klar hertil ultimo 2020. Det er ledelsens forventning, at ejendommen vil blive fuldt udlejet i 2021.

Selskabet forhandler med pengeinstitut om fortsat at stille de nødvendige kreditter til rådighed og indtil et sådant tilsagn foreligger, vil selskabets ejer understøtte med den fornødne finansiering og likviditet. Ledelsen vurderer, at den fornødne finansiering og likviditet vil blive stillet til rådighed, hvorfor årsregnskabet, i overensstemmelse hermed, er udarbejdet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

3 Usikkerhed om indregning og måling

Selskabets grunde og bygninger måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af en afkastbaseret model baseret på ejendommens forventede pengestrømme for de kommende år. Afkastkravet er fastsat af ledelsen under hensyntagen til en lang række faktorer, herunder beliggenhed, anvendelsesmuligheder, vedligeholdelsesstand, aktuelle udlejningspriser.

Ejendommen, der for nuværende undergår en omfattende renovering, er ikke udlejet og vil først være klar hertil ultimo 2020. Det er ledelsens forventning, at ejendommen vil blive udlejet i 2021.

På grund af manglende oplysninger om nylige handelspriser for sammenlignelige ejendomme er den opgjort til dagsværdi forbundet med stor usikkerhed. Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 8,57% pr. 31/12 2019. En stigning i det gennemsnitlige afkastkrav på 0,5% vil medføre en reduktion af dagsværdien på 58 t.kr.

Ledelsen vurderer, at værdiansættelsen af grunde og bygninger er forsvarligt pr. 31. december 2019.

4 Personaleomkostninger

Bortset fra selskabets direktion har selskabet ingen ansatte. Der udbetales ikke vederlag til selskabets direktion.

5 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2019	1.276.950
Kostpris 31. december 2019	1.276.950
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	226.950
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	226.950
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	1.050.000

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Selskabskapital

Virksomhedens selskabskapital har uændret været 125.000 kr. det seneste år.

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

8 Eventualaktiver

Selskabet har et ikke indregnet skatteaktiv på 54 t.kr.

9 Sikkerhedsstillelser

Selskabet har afgivet pant på 750 t.kr. til sikkerhed for gæld til LR Realkredit i ejendommen Lydinge Mølle Vej 12, Ringe, matr. nr. 41a Espe, samt ejerpant på 450 t.kr. til sikkerhed for kassekredit hos Danske Andelskassers Bank A/S.

Bogført værdi af pantsatte aktiver udgør 1.050.000 kr.

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.”

Finn Hardy Gustavsen

Direktion

På vegne af: LUV JE-Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-889459132513

IP: 5.186.xxx.xxx

2020-09-21 19:28:13Z

NEM ID 

Finn Hardy Gustavsen

Dirigent

På vegne af: LUV JE-Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-889459132513

IP: 5.186.xxx.xxx

2020-09-21 19:28:13Z

NEM ID 

Torben Ahle Pedersen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: PID:9208-2002-2-905574870026

IP: 2.111.xxx.xxx

2020-09-21 19:58:51Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: QOVAA-8EVHZ-OTN6W-DXJ53-EANZS-10BYV

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 tidsstemplet 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/validate>