

LUV JE-Ejendomme ApS

Tangåvej 2, 5871 Frørup

CVR-nr. 27 96 40 28

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. juni 2024

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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for LUV JE-Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 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. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 14. juni 2024
Direktion:

.....
Finn Hardy Gustavsén
direktør

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 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 14. juni 2024
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, direktør
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Cortex Park Vest 3, 5230 Odense M

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabet køber, sælger, vedligeholder og udlejer fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomheden har i regnskabsåret realiseret et underskud på 18 t.kr. Egenkapitalen pr. 31. december 2023 er negativ med 295 t.kr. Selskabet har således tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen, og er dermed omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabsloven. Selskabets ledelse har endnu ikke taget stilling til hvorledes selskabskapitalen kan retableres, hvilket ikke er i overensstemmelse med selskabslovens bestemmelser herom.

Selskabets ledelse har afgivet støtteerklæring, 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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2023	2022
	Bruttotab	-9.733	-21.320
	Finansielle omkostninger	-8.093	-8.836
	Resultat før skat	-17.826	-30.156
	Skat af årets resultat	0	0
	Årets resultat	-17.826	-30.156
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-17.826	-30.156
		-17.826	-30.156

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2023	2022
	AKTIVER		
	Omsætningsaktiver		
	Varebeholdninger		
	Ejendom	900.000	900.000
		<u>900.000</u>	<u>900.000</u>
	Tilgodehavender		
	Forudbetalte omkostninger	23.896	20.323
		<u>23.896</u>	<u>20.323</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>923.896</u>	<u>920.323</u>
	AKTIVER I ALT	<u>923.896</u>	<u>920.323</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
5	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	-419.705	-401.879
	Egenkapital i alt	<u>-294.705</u>	<u>-276.879</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	422.684	461.586
		<u>422.684</u>	<u>461.586</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	38.901	38.981
	Gæld til banker	62.162	88.052
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	668.455	582.664
	Deposita	15.917	16.000
	Anden gæld	10.482	9.919
		<u>795.917</u>	<u>735.616</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>1.218.601</u>	<u>1.197.202</u>
	PASSIVER I ALT	<u>923.896</u>	<u>920.323</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift
- 3 Usikkerhed om indregning og måling
- 4 Personaleomkostninger
- 6 Eventualaktiver
- 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	-371.723	-246.723
Overført via resultatdisponering	0	-30.156	-30.156
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	-401.879	-276.879
Overført via resultatdisponering	0	-17.826	-17.826
Egenkapital 31. december 2023	125.000	-419.705	-294.705

Egenkapitalen pr. 31. december 2023 udgør -295 t.kr. Selskabet har således tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen, og er dermed omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabslovens §119. Selskabets ledelse har endnu ikke taget stilling til hvorledes selskabskapitalen kan retableres, hvilket ikke er i overensstemmelse med selskabslovens bestemmelser herom.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for LUV JE-Ejendomme ApS for 2023 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

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

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.

Bruttotab

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

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.

Finansielle omkostninger

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

Varebeholdninger

Varebeholdninger består af ejendom som forventes solgt i 2024-25. Ejendommen er indregnet til forventet salgspris reduceret med salgsomkostninger.

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 underskud på 18 t.kr. Egenkapitalen pr. 31. december 2023 er negativ med 295 t.kr. Selskabet har således tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen, og er dermed omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabsloven. Selskabets ledelse har endnu ikke taget stilling til hvorledes selskabskapitalen kan reableres, hvilket ikke er i overensstemmelse med selskabslovens bestemmelser herom.

Selskabets ledelse har afgivet støtteerklæring, hvorfor årsregnskabet, i overensstemmelse hermed, er udarbejdet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

3 Usikkerhed om indregning og måling

Selskabets ejendom er indregnet til vurderet handelsværdi, der er opgjort ud fra forventet salgspris fratrukket salgsomkostninger. Det er ledelsens forventning, at ejendommen vil blive solgt i 2024-25.

Den opgjorte handelsværdi er forbundet med væsentlig usikkerhed.

Ledelsen vurderer, at værdiansættelsen af ejendommen er forsvarlig pr. 31. december 2023.

4 Personaleomkostninger

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

5 Selskabskapital

Virksomhedens selskabskapital har uændret været 125.000 kr. de seneste 5 år.

6 Eventualaktiver

Selskabet har et ikke indregnet skatteaktiv på 37 t.kr.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har afgivet pant på 750 t.kr. til sikkerhed for gæld til Nykredit 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 900.000 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 JEEjendomme ApS

Serienummer: 95220bf6-f94c-4de8-8ae6-d80b306ec116

IP: 89.239.xxx.xxx

2024-06-21 06:26:27 UTC



Torben Ahle Pedersen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: ffd33de7-3ce6-4449-92bb-28378f5e33b7

IP: 85.27.xxx.xxx

2024-06-26 10:34:03 UTC



Finn Hardy Gustavsen

Dirigent

På vegne af: LUV JEEjendomme ApS

Serienummer: 95220bf6-f94c-4de8-8ae6-d80b306ec116

IP: 89.239.xxx.xxx

2024-06-26 11:51:08 UTC



Penneo dokumentnøgle: NM7LO-53HFE-48JM-ZDHQK-Q4EOT-H15WQ

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**