

LUV JE-Ejendomme ApS

Tangåvej 2, 5871 Frørup

CVR-nr. 27 96 40 28

Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. juli 2021

Dirigent:

.....
Finn 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 2020.

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 1. juli 2021
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 2020 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 1. juli 2021
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

Virksomheden har i regnskabsåret realiseret et underskud på 199 t.kr., hvori indgår ned- og afskrivning af selskabets ejendom med 150 t.kr. til den forventede nettosalgspris på 900 t.kr. Egenkapitalen pr. 31. december 2020 er negativ med 189 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.

Selskabets ledelse og ejere 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.

Forventet udvikling

Selskabets ejendom er ikke udlejet og forsøges solgt i 2021.

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

Note	kr.	2020	2019
	Bruttofortjeneste/bruttotab	-27.499	58.907
4	Personaleomkostninger	0	0
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-150.000	0
	Resultat før finansielle poster	-177.499	58.907
	Finansielle omkostninger	-21.728	-31.895
	Resultat før skat	-199.227	27.012
	Skat af årets resultat	0	-3.848
	Årets resultat	-199.227	23.164
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-199.227	23.164
		-199.227	23.164

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2020	2019
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	0	1.050.000
		0	1.050.000
	Anlægsaktiver i alt	0	1.050.000
	Omsætningsaktiver		
	Varebeholdninger		
	Ejendom	900.000	0
		900.000	0
	Omsætningsaktiver i alt	900.000	0
	AKTIVER I ALT	900.000	1.050.000
	PASSIVER		
	Egenkapital		
5	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	-314.282	-115.055
	Egenkapital i alt	-189.282	9.945
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	539.630	579.031
		539.630	579.031
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	39.142	34.800
	Gæld til banker	134.545	167.901
	Skyldig selskabsskat	3.848	3.848
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	365.117	244.283
	Anden gæld	7.000	10.192
		549.652	461.024
	Gældsforpligtelser i alt	1.089.282	1.040.055
	PASSIVER I ALT	900.000	1.050.000

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift
- 3 Usikkerhed om indregning og måling
- 6 Eventualaktiver
- 7 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	125.000	-138.219	-13.219
Overført via resultatdisponering	0	23.164	23.164
Egenkapital 1. januar 2020	125.000	-115.055	9.945
Overført via resultatdisponering	0	-199.227	-199.227
Egenkapital 31. december 2020	125.000	-314.282	-189.282

Egenkapitalen pr. 31. december 2020 udgør -39 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 reetableret via fremtidig indtjening over en flerårig periode ????

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for LUV JE-Ejendomme ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Virksomheden har med virkning for regnskabsåret 2020 implementeret ændringslov nr. 1716 af 27. december 2018 til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ikke påvirket virksomhedens regnskabspraksis for indregning og måling af aktiver og forpligtelser, men har alene betydet krav om yderligere oplysninger. 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/bruttotab

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

Nedskrivninger

Nedskrivninger omfatter nedskrivninger 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:

Grunde og bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år

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 2021. 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 nettorealizationsværdien.

2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift

Virksomheden har i regnskabsåret realiseret et underskud på 199 t.kr., hvori indgår ned- og afskrivning af selskabets ejendom med 150 t.kr. til den forventede nettosalgspris på 900 t.kr. Egenkapitalen pr. 31. december 2020 er negativ med 189 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.

Selskabets ledelse og ejere 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 dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ud fra forventet salgspris fratrukket salgsomkostninger. Den forventede salgspris svarer til den pris ejendommen er udbudt til. Det er ledelsens forventning, at ejendommen vil blive solgt i 2021.

På grund af manglende oplysninger om nylige handelspriser for sammenlignelige ejendomme er den opgjorte dagsværdi forbundet med stor usikkerhed.

Ledelsen vurderer, at værdiansættelsen af ejendommen er forsvarligt pr. 31. december 2020.

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. det seneste år.

6 Eventualaktiver

Selskabet har et ikke indregnet skatteaktiv på 98 t.kr.

7 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 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

Dirigent

På vegne af: LUV JEEjendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-889459132513

IP: 5.186.xxx.xxx

2021-07-05 22:18:57Z

NEM ID 

Finn Hardy Gustavsen

Direktion

På vegne af: LUV JEEjendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-889459132513

IP: 89.239.xxx.xxx

2021-07-08 07:18:45Z

NEM ID 

Torben Ahle Pedersen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:16347828

IP: 145.62.xxx.xxx

2021-07-08 07:30:09Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 7TLBE-ABLMC-734XS-DP2A6-04MKO-DTTXC

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>