

LUV Ejendomme ApS

Baunemosevej 7, 5800 Nyborg

CVR-nr. 37 23 61 44




Årsrapport 2015/16

(fra selskabets stiftelse 16. november 2015 - 31. december 2016)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 29. maj 2017

Som dirigent:



.....
Poul-Erik Jensen

EY

Building a better
working world



Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	4
Årsregnskab 16. november 2015 - 31. december 2016	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for LUV Ejendomme ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 16. november 2015 - 31. december 2016.

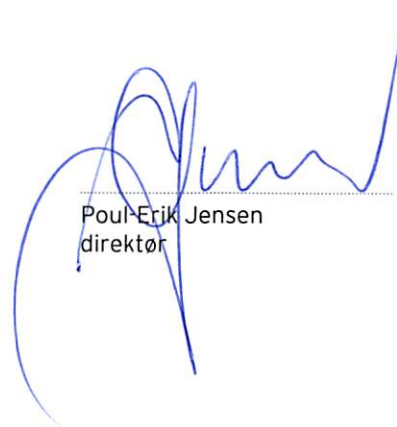
Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 16. november 2015 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 29. maj 2017
Direktion:


Finn Hardy Gustavsen
direktør
Poul-Erik Jensen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i LUV Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for LUV Ejendomme ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 16. november 2015 - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I 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 jer 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 jeres 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, I 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 29. maj 2017
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28


Karsten B. Pedersen
statsaut. revisor



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	LUV Ejendomme ApS
Adresse, postnr., by	Baunemosevej 7, 5800 Nyborg
CVR-nr.	37 23 61 44
Stiftet	16. november 2015
Hjemstedskommune	Nyborg
Regnskabsår	16. november 2015 - 31. december 2016
Telefon	
Direktion	Finn Hardy Gustavsen, direktør Poul-Erik Jensen, direktør
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Gl. Torv 2, 2. sal, 5800 Nyborg

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på 23.369 kr., og virksomhedens balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på 73.369 kr.

Begivenheder efter balancedagen

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



Årsregnskab 16. november 2015 - 31. december 2016

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015/16 14 mdr.
	Bruttofortjeneste	55.238
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-17.221
	Resultat før finansielle poster	38.017
	Finansielle omkostninger	-8.057
	Resultat før skat	29.960
	Skat af årets resultat	-6.591
	Årets resultat	23.369
	 Forslag til resultatdisponering	
	Overført resultat	23.369
		23.369



Årsregnskab 16. november 2015 - 31. december 2016

Balance

Note	kr.	<u>2015/16</u>
	AKTIVER	
	Anlægsaktiver	
2	Materielle anlægsaktiver	
	Grunde og bygninger	1.653.113
		<u>1.653.113</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>1.653.113</u>
	Omsætningsaktiver	
	Tilgodehavender	
	Andre tilgodehavender	5.192
	Periodeafgrænsningsposter	14.898
		<u>20.090</u>
	Likvide beholdninger	<u>46.647</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>66.737</u>
	AKTIVER I ALT	<u>1.719.850</u>
	PASSIVER	
	Egenkapital	
	Selskabskapital	50.000
	Overført resultat	23.369
	Egenkapital i alt	<u>73.369</u>
	Hensatte forpligtelser	
	Udskudt skat	2.525
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>2.525</u>
	Gældsforpligtelser	
3	Langfristede gældsforpligtelser	
	Kreditinstitutter i øvrigt	800.000
		<u>800.000</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser	
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.465
	Gæld til tilknyttede virksomheder	813.781
	Skyldig sambeskatningsbidrag	4.066
	Anden gæld	16.644
		<u>843.956</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>1.643.956</u>
	PASSIVER I ALT	<u>1.719.850</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 5 Sikkerhedsstillelser



Årsregnskab 16. november 2015 - 31. december 2016

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 16. november 2015	50.000	0	50.000
Overført, jf. resultatdisponering	0	23.369	23.369
Egenkapital 31. december 2016	50.000	23.369	73.369

Årsregnskab 16. november 2015 - 31. december 2016

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for LUV Ejendomme ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er huslejeindtægter og omkostninger vedrørende udlejning af ejendomme, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Huslejeindtægter indregnes i den periode de vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

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:

Grunde og bygninger	100 år
---------------------	--------

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 dattervirksomheder. 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 administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

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.

Årsregnskab 16. november 2015 - 31. december 2016

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabs-erfaringer.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

2 Materielle anlægsaktiver

kr.	<u>Grunde og bygninger</u>
Tilgange	1.670.334
Kostpris 31. december 2016	1.670.334
Afskrivninger	17.221
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	17.221
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>1.653.113</u>



Årsregnskab 16. november 2015 - 31. december 2016

Noter

3 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 384 tkr. senere end 5 år fra balancedagen.

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

5 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens langfristede gæld er der udstedt pantebrev på nom. 800.000 med pant i ejendommen Møllergade 42. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 1.101.595 kr.