

LUV Ejendomme ApS

Baunemosevej 7, 5800 Nyborg

CVR-nr. 37 23 61 44

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. maj 2018

Dirigent:

Poul-Erik Jensen





Indhold

| | |
|--|---|
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | 5 |
| Resultatopgørelse | 5 |
| Balance | 6 |
| Egenkapitalopgørelse | 7 |
| Noter | 8 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for LUV Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

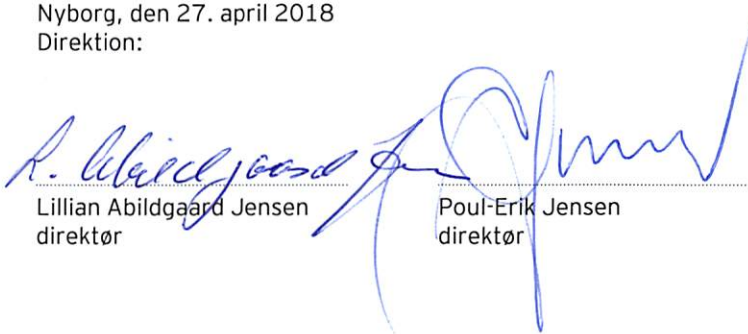
Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 27. april 2018
Direktion:



Lillian Abildgaard Jensen
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 1. januar - 31. december 2017 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.

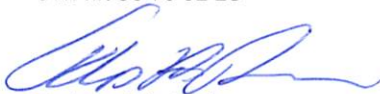
Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nyborg, den 27. april 2018

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Torben Ahle Pedersen

statsaut. revisor

MNE-nr.: mne16611



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 | 1. januar - 31. december |
| Telefon | |
| Direktion | Lillian Abildgaard Jensen, 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 2017 udviser et overskud på 14.145 kr. mod et overskud på 23.369 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på 87.514 kr.

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. | 2017 12 mdr. | 2015/16 14 mdr. |
|------|---|-----------------|--------------------|
| | Bruttofortjeneste | 42.618 | 55.238 |
| 2 | Personaleomkostninger | 0 | 0 |
| | Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | -16.713 | -17.221 |
| | Resultat før finansielle poster | 25.905 | 38.017 |
| | Finansielle omkostninger | -7.770 | -8.057 |
| | Resultat før skat | 18.135 | 29.960 |
| 3 | Skat af årets resultat | -3.990 | -6.591 |
| | Årets resultat | 14.145 | 23.369 |
| | | | |
| | Forslag til resultatdisponering | | |
| | Overført resultat | 14.145 | 23.369 |
| | | 14.145 | 23.369 |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

| Note | kr. | 2017 | 2015/16 |
|------|--|------------------|------------------|
| | AKTIVER | | |
| | Anlægsaktiver | | |
| 4 | Materielle anlægsaktiver | | |
| | Grunde og bygninger | 1.636.400 | 1.653.113 |
| | | <u>1.636.400</u> | <u>1.653.113</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>1.636.400</u> | <u>1.653.113</u> |
| | Omsætningsaktiver | | |
| | Tilgodehavender | | |
| | Udskudte skatteaktiver | 254 | 0 |
| | Andre tilgodehavender | 826 | 5.192 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 20.830 | 14.898 |
| | | <u>21.910</u> | <u>20.090</u> |
| | Likvide beholdninger | <u>69.990</u> | <u>46.647</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>91.900</u> | <u>66.737</u> |
| | AKTIVER I ALT | <u>1.728.300</u> | <u>1.719.850</u> |
| | PASSIVER | | |
| | Egenkapital | | |
| | Selskabskapital | 50.000 | 50.000 |
| | Overført resultat | 37.514 | 23.369 |
| | Egenkapital i alt | <u>87.514</u> | <u>73.369</u> |
| | Hensatte forpligtelser | | |
| | Udskudt skat | 0 | 2.525 |
| | Hensatte forpligtelser i alt | <u>0</u> | <u>2.525</u> |
| | Gældsforpligtelser | | |
| 5 | Langfristede gældsforpligtelser | | |
| | Kreditinstitutter i øvrigt | 800.000 | 800.000 |
| | | <u>800.000</u> | <u>800.000</u> |
| | Kortfristede gældsforpligtelser | | |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 12.972 | 9.465 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 804.066 | 813.781 |
| | Skyldig sambeskatningsbidrag | 6.769 | 4.066 |
| | Anden gæld | 13.929 | 16.644 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 3.050 | 0 |
| | | <u>840.786</u> | <u>843.956</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | <u>1.640.786</u> | <u>1.643.956</u> |
| | PASSIVER I ALT | <u>1.728.300</u> | <u>1.719.850</u> |

- 1 Anvendt regnskabspraksis
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
7 Sikkerhedsstillelser



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

| kr. | <u>Selskabskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u> |
|--------------------------------------|------------------------|--------------------------|---------------|
| Egenkapital 1. januar 2017 | 50.000 | 23.369 | 73.369 |
| Overført via resultatdisponering | 0 | 14.145 | 14.145 |
| Egenkapital 31. december 2017 | 50.000 | 37.514 | 87.514 |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for LUV Ejendomme ApS for 2017 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.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

2 Personaleomkostninger

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

| kr. | 2017 12 mdr. | 2015/16 14 mdr. |
|----------------------------------|-----------------|--------------------|
| 3 Skat af årets resultat | | |
| Årets regulering af udskudt skat | -2.779 | 2.525 |
| Refusion i sambeskatning | 6.769 | 4.066 |
| | <u>3.990</u> | <u>6.591</u> |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

4 Materielle anlægsaktiver

| kr. | <u>Grunde og bygninger</u> |
|--|----------------------------|
| Kostpris 1. januar 2017 | 1.670.334 |
| Kostpris 31. december 2017 | 1.670.334 |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2017 | 17.221 |
| Afskrivninger | 16.713 |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2017 | 33.934 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017 | <u>1.636.400</u> |

5 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 264 tkr. senere end 5 år fra balancedagen.

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden LUV Udvikling ApS som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat.

7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens langfristede gæld er der udstedt pantebreve på nom. 800.000 med pant i ejendommen Møllergade 42. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 1.090.458 kr.