

LUV JE-Ejendomme ApS

Tangåvej 2, 5871 Frørup

CVR-nr. 27 96 40 28

Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. juni 2025

Dirigent:

.....
Finn Hardy Gustavsen





Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	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 JE-Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 18. juni 2025
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 2024 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 18. juni 2025
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Anders Flou
statsaut. revisor
mne32777

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

Beretning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabet køber, sælger, vedligeholder og udlejer fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomheden har i regnskabsåret realiseret et overskud på 10 t.kr. Egenkapitalen pr. 31. december 2024 er negativ med 284 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.	2024	2023
	Bruttofortjeneste/bruttotab	18.263	-9.733
	Finansielle omkostninger	-7.912	-8.093
	Resultat før skat	10.351	-17.826
	Skat af årets resultat	0	0
	Årets resultat	10.351	-17.826
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	10.351	-17.826
		10.351	-17.826

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2024	2023
	AKTIVER		
	Omsætningsaktiver		
	Varebeholdninger		
	Ejendom	900.000	900.000
		<u>900.000</u>	<u>900.000</u>
	Tilgodehavender		
	Forudbetalte omkostninger	12.259	23.896
		<u>12.259</u>	<u>23.896</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>912.259</u>	<u>923.896</u>
	AKTIVER I ALT	<u>912.259</u>	<u>923.896</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	-409.354	-419.705
	Egenkapital i alt	<u>-284.354</u>	<u>-294.705</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	383.862	422.684
		<u>383.862</u>	<u>422.684</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	38.821	38.901
	Gæld til banker	38.162	62.162
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	708.180	668.455
	Deposita	15.917	15.917
	Anden gæld	11.671	10.482
		<u>812.751</u>	<u>795.917</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>1.196.613</u>	<u>1.218.601</u>
	PASSIVER I ALT	<u>912.259</u>	<u>923.896</u>

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	-401.879	-276.879
Overført via resultatdisponering	0	-17.826	-17.826
Egenkapital 1. januar 2024	125.000	-419.705	-294.705
Overført via resultatdisponering	0	10.351	10.351
Egenkapital 31. december 2024	125.000	-409.354	-284.354

Egenkapitalen pr. 31. december 2024 udgør -284 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 2024 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.

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.

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

Varebeholdninger

Varebeholdninger består af ejendom som forventes solgt i 2025-26. 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 overskud på 10 t.kr. Egenkapitalen pr. 31. december 2024 er negativ med 284 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 2025-26.

Den opgjorte handelsværdi er forbundet med væsentlig usikkerhed.

Ledelsen vurderer, at værdiansættelsen af ejendommen er forsvarlig pr. 31. december 2024.

4 Personaleomkostninger

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

5 Eventualaktiver

Selskabet har et ikke indregnet skatteaktiv på 31 t.kr.

6 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: 80.208.xxx.xxx

2025-06-21 09:08:07 UTC



Finn Hardy Gustavsen

Dirigent

På vegne af: LUV JEEjendomme ApS

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

IP: 80.208.xxx.xxx

2025-06-21 09:08:07 UTC



Anders Flou

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: b182fb0e-bb6a-4bd3-bb28-f0a8b0d5f948

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-06-22 11:41:23 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.