

Lundsteen Ejendomme ApS

Thyrasgade 15, 8260 Viby J

CVR-nr. 40588663

Årsrapport for 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. juni 2022

Som dirigent:

.....
Katja Lundsteen

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Lundsteen Ejendomme ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 for Lundsteen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 30. juni 2022

Direktion

Katja Lundsteen
Direktør

Lundsteen Ejendomme ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Lundsteen Ejendomme ApS Thyrasgade 15, 8260 Viby J
CVR-nr.	40588663
Stiftelsesdato	17. juni 2019
Hjemsted	Aarhus
Regnskabsår	1. januar 2021 - 31. december 2021
Direktion	Katja Lundsteen , Direktør

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg og anden udlejning af boliger og hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 udviser et resultat på kr. -14.281, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en balancesum på kr. 4.524.109, og en egenkapital på kr. 550.937.

Årets resultat er negativt, da selskabet i året har haft tomgang på en af lejlighederne i en længere periode. I tomgangsperioden er der lavet en væsentlig ombygning af lejemålet. Begge lejligheder er på underskriftstidspunktet udlejet.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Ingen væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold.

Lundsteen Ejendomme ApS

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Lundsteen Ejendomme ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, direkte omkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnet som omsætning efter faktureringsprincippet.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter udgifter til drift af investeringsejendomme

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, mv.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 3 og 7 %, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Lundsteen Ejendomme ApS

Anvendt regnskabspraksis

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste		48.616	127.038
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		0	-145.464
Driftsresultat		48.616	-18.426
Finansielle omkostninger		-60.325	-72.523
Resultat før skat		-11.709	-90.949
Skat af årets resultat		-2.572	20.012
Årets resultat		-14.281	-70.937
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning af investeringaktiver		0	-113.462
Overført resultat		-14.281	42.525
Resultatdisponering		-14.281	-70.937

Lundsteen Ejendomme ApS

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	1	4.500.000	4.500.000
Materielle anlægsaktiver		4.500.000	4.500.000
Anlægsaktiver		4.500.000	4.500.000
Likvide beholdninger		24.109	3.194
Omsætningsaktiver		24.109	3.194
Aktiver		4.524.109	4.503.194

Lundsteen Ejendomme ApS

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		0	449.570
Overført resultat		510.937	74.648
Egenkapital		550.937	564.218
Hensættelser til udskudt skat		143.858	146.434
Hensatte forpligtelser		143.858	146.434
Gæld til kreditinstitutter		2.229.739	2.268.790
Gæld til banker		282.823	282.815
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.228.114	1.193.947
Langfristede gældsforpligtelser	2	3.740.676	3.745.552
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		40.000	35.000
Selskabsskat		17.138	11.990
Deposita		31.500	0
Kortfristede gældsforpligtelser		88.638	46.990
Gældsforpligtelser		3.829.314	3.792.542
Passiver		4.524.109	4.503.194
Eventualforpligtelser	3		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		

Noter

	2021	2020
1. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	3.923.628	3.267.539
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	656.089
Kostpris ultimo	3.923.628	3.923.628
Opskrivninger primo	576.372	721.836
Årets opskrivninger/nedskrivninger	0	-145.464
Opskrivninger ultimo	576.372	576.372
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.500.000	4.500.000

Ejendommen er et hus, som er ombygget til 2 lejligheder, ejendommen er beliggende 8260 Viby J.

Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast vurderes at udgøre 200 t.kr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på 240 t.kr. svarende til 1.067 kr. pr. kvadratmeter. Ved beregningen er anvendt et afkast på 4,5 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på 4,5 % vurderes at ligge over det generelle afkastkrav for tilsvarende boliger i samme stand beliggende i Viby J.

2. Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 31.12.2021	Kortfristet del af langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	2.269.739	40.000	2.050.000
Gæld til banker	282.823	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.228.114	0	1.000.000
	3.780.676	40.000	3.050.000

Noter

2021

2020

3. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med J. Lundsteen Holding ApS, som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på t.kr. 2.553 er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 4.500.