

Lundsteen Ejendomme ApS

Thyrasgade 15,

8260 Viby J

CVR-nr. 40588663

Årsrapport 2019

1. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 31. august 2020

Katja Lundsteen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | |
|--------------------------|----|
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Virksomhedsoplysninger | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
| Resultatopgørelse | 8 |
| Balance | 9 |
| Noter | 11 |

Lundsteen Ejendomme ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 17. juni 2019 - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 17. juni 2019 - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 31. august 2020

Direktion

Katja Lundsteen
Direktør

Lundsteen Ejendomme ApS

Virksomhedsoplysninger

| | |
|---------------------|--|
| Virksomheden | Lundsteen Ejendomme ApS Thyrasgade 15, 8260 Viby J |
| CVR-nr. | 40588663 |
| Stiftelsesdato | 17. juni 2019 |
| Regnskabsår | 17. juni 2019 - 31. december 2019 |
| 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 17. juni 2019 - 31. december 2019 udviser et resultat på kr. 595.155, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en balancesum på kr. 3.989.375, og en egenkapital på kr. 635.155.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Lundsteen Ejendomme ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Da regnskabsåret 2019 er virksomhedens første regnskabsår, er årsregnskabet med tilhørende noter opstillet uden sammenligningstal for året før.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

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

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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

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.

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

Resultatopgørelse

| | Note | 2019 kr. |
|--|------|----------------|
| Bruttofortjeneste | | 62.718 |
| Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver | | 721.836 |
| Driftsresultat | | 784.554 |
| Finansielle omkostninger | | -21.535 |
| Resultat før skat | | 763.019 |
| Skat af årets resultat | 1 | -167.864 |
| Årets resultat | | 595.155 |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Reserve for nettoopskrivning af investeringaktiver | | 563.032 |
| Overført resultat | | 32.123 |
| Resultatdisponering | | 595.155 |

Lundsteen Ejendomme ApS

Balance 31. december 2019

| | Note | 2019 kr. |
|---------------------------------|------|-------------------------|
| Aktiver | | |
| Investeringsejendomme | 2 | <u>3.989.375</u> |
| Materielle anlægsaktiver | | <u>3.989.375</u> |
| Anlægsaktiver | | <u>3.989.375</u> |
| Aktiver | | <u>3.989.375</u> |

Lundsteen Ejendomme ApS**Balance 31. december 2019**

| | Note | 2019 kr. |
|---|------|-------------------------|
| Passiver | | |
| Virksomhedskapital | | 40.000 |
| Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver | | 563.032 |
| Overført resultat | | 32.123 |
| Egenkapital | 3 | <u>635.155</u> |
| Hensættelser til udskudt skat | | 167.864 |
| Hensatte forpligtelser | | <u>167.864</u> |
| Gæld til kreditinstitutter | | 2.303.753 |
| Gæld til banker | | 280.000 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 4 | <u>2.583.753</u> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | | 36.591 |
| Gæld til banker | | 1.353 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 28.500 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 507.659 |
| Deposita | | 28.500 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>602.603</u> |
| Gældsforpligtelser | | <u>3.186.356</u> |
| Passiver | | <u>3.989.375</u> |
| Eventualforpligtelser | 5 | |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger | 6 | |

Noter

2019

1. Skat af årets resultat

| | |
|--------------------------------|----------------|
| Årets ændringer i udskudt skat | 167.864 |
| | 167.864 |

2. Investeringsejendomme

| | |
|--|------------------|
| Tilgang i årets løb, herunder forbedringer | 3.267.539 |
| Kostpris ultimo | 3.267.539 |

| | |
|-----------------------------|----------------|
| Årets opskrivninger | 721.836 |
| Opskrivninger ultimo | 721.836 |

| | |
|-------------------------------------|------------------|
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 3.989.375 |
|-------------------------------------|------------------|

Ejendommen er et hus, som i året er ombygget til 2 lejligheder, ejendommen er beliggende 8260 Viby J, tæt på Viby Torv.

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 5 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på 5 % vurderes at ligge over det generelle afkastkrav for tilsvarende boliger i samme stand beliggende i Viby J.

3. Egenkapitalopgørelse

| | Virksomhedskapital | Reserve for nettoopskrivning af investeringaktiver | Overført resultat | I alt |
|---------------------------------------|--------------------|--|-------------------|----------------|
| Egenkapital primo | 40.000 | 0 | 0 | 40.000 |
| Forslag til årets resultatdisponering | 0 | 563.032 | 32.123 | 595.155 |
| | 40.000 | 563.032 | 32.123 | 635.155 |

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

4. Langfristede gældsforpligtelser

| | 31/12 2019 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|----------------------------|--------------------------|--------------------|------------------------|
| Gæld til kreditinstitutter | 2.303.753 | 33.768 | 2.168.681 |
| Gæld til banker | 280.000 | 2.823 | 0 |
| | 2.583.753 | 36.591 | 2.168.681 |

Noter

2019

5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med J. Lundsteen Holding IVS, CVR-nr. 39 82 94 87 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.

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på t.kr. 2.618 er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør t.kr. 4.000.