

# Lundsteen Ejendomme ApS

Thyrasgade 15, 8260 Viby J

CVR-nr. 40588663

## Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29-06-2023

Som dirigent:

.....

Katja Lundsteen

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

**Lundsteen Ejendomme ApS**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022 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. 31-12-2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022.

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 29-06-2023

### **Direktion**

Katja Lundsteen  
Direktør

## Lundsteen Ejendomme ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Lundsteen Ejendomme ApS Thyrasgade 15, 8260 Viby J
CVR-nr.	40588663
Stiftelsesdato	17-06-2019
Hjemsted	Aarhus
Regnskabsår	01-01-2022 - 31-12-2022
<b>Direktion</b>	Katja Lundsteen

## 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 01-01-2022 - 31-12-2022 udviser et resultat på kr. 139.503, og selskabets balance pr. 31-12-2022 udviser en balancesum på kr. 4.532.644, og en egenkapital på kr. 690.440.

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

### Resultatopgørelse

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-78.952</b>	<b>48.616</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-100.000	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>-178.952</b>	<b>48.616</b>
Andre finansielle indtægter		586.782	0
Finansielle omkostninger		-257.195	-60.325
<b>Resultat før skat</b>		<b>150.635</b>	<b>-11.709</b>
Skat af årets resultat		-11.132	-2.572
<b>Årets resultat</b>		<b>139.503</b>	<b>-14.281</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		139.503	-14.281
<b>Resultatdisponering</b>		<b>139.503</b>	<b>-14.281</b>

Lundsteen Ejendomme ApS

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	1	4.400.000	4.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>4.400.000</b>	<b>4.500.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>4.400.000</b>	<b>4.500.000</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>132.644</b>	<b>24.109</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>132.644</b>	<b>24.109</b>
<b>Aktiver</b>		<b>4.532.644</b>	<b>4.524.109</b>

Lundsteen Ejendomme ApS

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		650.440	510.937
<b>Egenkapital</b>		<b>690.440</b>	<b>550.937</b>
Hensættelser til udskudt skat		121.858	143.858
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>121.858</b>	<b>143.858</b>
Gæld til kreditinstitutter		2.187.699	2.229.739
Gæld til banker		0	282.823
Modtagne forudbetalinger fra kunder		31.500	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.196.515	1.228.114
Deposita		31.500	31.500
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>3.447.214</b>	<b>3.772.176</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	40.000	40.000
Selskabsskat		33.132	17.138
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		200.000	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>273.132</b>	<b>57.138</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.720.346</b>	<b>3.829.314</b>
<b>Passiver</b>		<b>4.532.644</b>	<b>4.524.109</b>
Eventualforpligtelser	3		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		



## Noter

	2022	2021
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	3.923.628	3.923.628
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>3.923.628</b>	<b>3.923.628</b>
Opskrivninger primo	576.372	576.372
Årets opskrivninger/nedskrivninger	-100.000	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>476.372</b>	<b>576.372</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>4.400.000</b>	<b>4.500.000</b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

**2. Langfristede gældsforpligtelser**

	Gæld 31.12.2022	Kortfristet del af langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	2.227.699	40.000	2.000.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	31.500	0	31.500
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.196.515	0	0
Deposita	31.500	0	31.500
	<b>3.487.214</b>	<b>40.000</b>	<b>2.063.000</b>

## Noter

2022

2021

### 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. 2.228 er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 4.200.

## Lundsteen Ejendomme ApS

### Anvendt regnskabspraksis

#### Generelt

Årsrapporten for Lundsteen Ejendomme ApS for 2022 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

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

### 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.

**Lundsteen Ejendomme ApS**

## **Anvendt regnskabspraksis**

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.