

Lundsteen Ejendomme ApS

Thyrasgade 15, 8260 Viby J

CVR-nr. 40588663

Årsrapport for 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. juni 2021

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 2020 - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 30. juni 2021

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	1. januar 2020 - 31. december 2020
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 2020 - 31. december 2020 udviser et resultat på kr. -70.937, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en balancesum på kr. 4.503.194, og en egenkapital på kr. 564.218.

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.

Forventninger til fremtiden

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

Lundsteen Ejendomme ApS

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Lundsteen Ejendomme ApS for 2020 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.

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

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

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 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 og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

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	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste		127.038	62.718
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-145.464	721.836
Driftsresultat		-18.426	784.554
Finansielle omkostninger	1	-72.523	-21.535
Resultat før skat		-90.949	763.019
Skat af årets resultat	2	20.012	-167.864
Årets resultat		-70.937	595.155
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning af investeringaktiver		-113.462	563.032
Overført resultat		42.525	32.123
Resultatdisponering		-70.937	595.155

Lundsteen Ejendomme ApS

Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	4.500.000	3.989.375
Materielle anlægsaktiver		4.500.000	3.989.375
Anlægsaktiver		4.500.000	3.989.375
Likvide beholdninger		3.194	0
Omsætningsaktiver		3.194	0
Aktiver		4.503.194	3.989.375

Lundsteen Ejendomme ApS

Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		449.570	563.032
Overført resultat		74.648	32.123
Egenkapital		564.218	635.155
Hensættelser til udskudt skat		146.434	167.864
Hensatte forpligtelser		146.434	167.864
Gæld til kreditinstitutter		2.268.790	2.303.753
Gæld til banker		282.815	280.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.193.947	0
Langfristede gældsforpligtelser	4	3.745.552	2.583.753
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		35.000	36.591
Gæld til banker		0	1.353
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	28.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	507.659
Selskabsskat		11.990	0
Deposita		0	28.500
Kortfristede gældsforpligtelser		46.990	602.603
Gældsforpligtelser		3.792.542	3.186.356
Passiver		4.503.194	3.989.375
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

Noter

	2020	2019
1. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	11.821	0
Andre finansielle omkostninger	60.702	21.535
	72.523	21.535
2. Skat af årets resultat		
Årets selskabsskat	11.990	0
Årets ændringer i udskudt skat	-21.430	167.864
Refusion ved sambeskatning	-10.572	0
	-20.012	167.864
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	3.267.539	0
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	656.089	3.267.539
Kostpris ultimo	3.923.628	3.267.539
Opskrivninger primo	721.836	0
Årets opskrivninger/nedskrivninger	-145.464	721.836
Opskrivninger ultimo	576.372	721.836
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.500.000	3.989.375

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, ejendommestypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på 4,5 % vurderes at ligge over det generelle afkastkrav for tilsvarende boliger i samme stand beliggende i Viby J.

4. Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 31.12.2020	Kortfristet del af langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	2.303.790	35.000	2.128.790
Gæld til banker	282.815	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.193.947	0	1.192.698
	3.780.552	35.000	3.321.488

Noter

2020

2019

5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med J. Lundsteen Holding ApS, som administrationselskab 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. 2.587 er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 4.500.