

## **LT Investment ApS**

Brunbjergvej 78  
Løjt Kirkeby  
6200 Aabenraa

CVR-nr. 34220166

## **Årsrapport for 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 21-06-2023

---

Lene Frandsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang	4
Virksomhedsoplysninger	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022 for LT Investment 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løjt Kirkeby, den 16-05-2023

### Direktion

Tommy Frandsen  
Direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejerne i LT Investment ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for LT Investment ApS for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Haderslev, den 16-05-2023

#### RND Partner

#### Registreret revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 27492487

Finn Diederichsen  
Registreret revisor  
mne12040

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	LT Investment ApS Brunbjergvej 78 Løjt Kirkeby 6200 Aabenraa
CVR-nr.	34220166
Stiftelsesdato	17-01-2012
Hjemsted	Aabenraa
Regnskabsår	01-01-2022 - 31-12-2022
<b>Direktion</b>	Tommy Frandsen
<b>Revisor</b>	RND Partner Registreret revisionsanpartsselskab Aabenraavej 1A 6100 Haderslev

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for LT Investment ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte elementer fra højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

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 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

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra ejendomme og udlejningsaktiver samt øvrige udførte arbejder.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter primært omkostninger vedrørende drift af ejendom og udlejningsaktiver samt varekøb, fremmed arbejde og administration.

#### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af anlægsaktiver.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner samt omkostninger til social sikring. Andre personaleomkostninger indregnes under andre eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2-8 år	0%
-----------------------------------------	--------	----

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### 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, 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

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Småaktiver med en kostpris under kr. 30.000 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen.

Materielle anlægsaktiver, som er leasede og opfylder betingelserne for finansiel leasing, indregnes i balancen som aktiver. Aktiverne måles ved første indregning i balancen til laveste værdi af dagsværdi af det leasede aktiv og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rentefod eller alternativt virksomhedens lånerente som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver behandles herefter som virksomhedens øvrige anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen.

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en afkastbaseret model med en individuelt fastsat afkastprocent. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder værdiansættes til virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi, hvilket medfører, at resultatet indtægtsføres i moderselskabets resultatopgørelse. Ændringer i datterselskabets egenkapital reguleres årligt og indregnes under egenkapitalen som "Nettoopskrivning indre værdis metode".

### Andre finansielle anlægsaktiver

Andre tilgodehavender måles til anslået dagsværdi på balancedagen.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af FIFO-princippet eller til nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

### Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Færdiggørelsesgraden opgøres på grundlag af de medgåede direkte og indirekte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger.

Værdien af de enkelte igangværende leverancer med fradrag af acontofaktureringer klassificeres som tilgodehavender, såfremt beløbene er positive, og som gæld, såfremt beløbene er negative.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominal værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger, der medtages til nominal værdi.

### Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal værdi.



## Anvendt regnskabspraksis

### **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 betalte acontoskatter.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

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

## Resultatopgørelse

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>23.806.637</b>	<b>3.292.639</b>
Personaleomkostninger	1	-1.841.967	-1.094.142
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-107.572	-81.773
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		886.709	395.021
<b>Driftsresultat</b>		<b>22.743.807</b>	<b>2.511.745</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-2.980	3.144.382
Andre finansielle indtægter		35.078	23.541
Finansielle omkostninger		-913.167	-664.630
<b>Resultat før skat</b>		<b>21.862.738</b>	<b>5.015.038</b>
Skat af årets resultat		-453.509	-343.272
<b>Årets resultat</b>		<b>21.409.229</b>	<b>4.671.766</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		117.800	114.400
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-6.035.353	-448.645
Overført resultat		27.326.782	5.006.011
<b>Resultatdisponering</b>		<b>21.409.229</b>	<b>4.671.766</b>

## Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Aktiver</b>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		853.271	346.200
Investeringsjendomme	2	64.500.000	55.700.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>65.353.271</b>	<b>56.046.200</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		327.291	7.635.353
Andre tilgodehavender		257.193	274.492
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>584.484</b>	<b>7.909.845</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>65.937.755</b>	<b>63.956.045</b>
Råvarer og hjælpematerialer		45.000	15.000
Aktiver bestemt for salg		0	1.802.080
<b>Varebeholdninger</b>		<b>45.000</b>	<b>1.817.080</b>
Igangværende arbejder for fremmed regning		23.484	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.169	4.665
Tilgodehavende selskabsskat		343.874	0
Tilgodehavende selskabsskat tilknyttede virksomheder		0	1.922.820
Andre tilgodehavender		3.337.197	875.730
Periodeafgrænsningsposter		126.153	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3.832.877</b>	<b>2.803.215</b>
Værdipapirer		14.859.271	0
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>14.859.271</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>893.395</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>19.630.543</b>	<b>4.620.295</b>
<b>Aktiver</b>		<b>85.568.298</b>	<b>68.576.340</b>

## Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	6.035.353
Overført resultat		48.790.285	21.463.503
Udbytte for regnskabsåret		117.800	114.400
<b>Egenkapital</b>		<b>48.988.085</b>	<b>27.693.256</b>
Hensættelser til udskudt skat		442.800	104.400
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>442.800</b>	<b>104.400</b>
Gæld til realkreditinstitutter		31.722.644	32.249.948
Gæld til banker		0	1.468.692
Leasingforpligtelser		421.092	232.590
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>32.143.736</b>	<b>33.951.230</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		854.600	956.900
Gæld til banker		0	1.324.392
Gæld til tilknyttede virksomheder		42.129	0
Selskabsskat		0	1.904.792
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.763.273	1.264.500
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.333.675	1.376.870
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.993.677</b>	<b>6.827.454</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>36.137.413</b>	<b>40.778.684</b>
<b>Passiver</b>		<b>85.568.298</b>	<b>68.576.340</b>
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		
Selskabets væsentligste aktiviteter	6		

## Noter

### 1. Personalemkostninger

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Lønninger	1.673.402	1.009.371
Pensioner	209.421	75.093
Andre omkostninger til social sikring	-40.856	9.678
	<b>1.841.967</b>	<b>1.094.142</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<b>3</b>	<b>2</b>

### 2. Investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendomme består af 37 erhvervs- og beboelsesejendomme beliggende i Kolding, Løjt, Rødebro, Gønner, Hjordkær, Agerskov og Tinglev. Investeringsejendomme er, jf. beskrivelse under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ved opgørelse af afkastet for ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendomme. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31.12.2022 er der anvendt et afkastkrav i intervallet 6,25-7,0%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

### 3. Langfristede gældsforpligtelser

	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	31.722.644	682.600	29.682.000
Leasingforpligtelser	421.092	172.000	0
	<b>32.143.736</b>	<b>854.600</b>	<b>29.682.000</b>

### 4. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med datterselskaber og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

### 5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for realkreditgæld på kr. 33.184.615 er tinglyst pantebrev med nom. restgæld på kr. 34.844.000 med pant i ejendomme til en bogført værdi på kr. 53.950.000.

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er tinglyst ejerpantebrev på kr. 9.500.000 med pant i ejendomme til en bogført værdi på kr. 16.400.000.

Selskabet har indgået finansielle leasingkontrakter på driftsmidler til en bogført værdi på kr. 687.528 og med en restgæld inkl. slutbetaling på kr. 593.092.

### 6. Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering i datterselskaber samt salg og udlejning af ejendomme.

**Noter**

**7. Aktiver indregnet til dagsværdi**

	<b>Værdi ultimo indregnet i balancen</b>	<b>Årets urealise- rede gevinst/tab indregnet i resul- tatopgørelsen</b>
Børsnoterede aktier	3.902.631	-92.277
Børsnoterede obligationer	10.956.640	-2.696
Investeringsejendomme	64.500.000	886.709