

LT Investment ApS

Brunbjergvej 78
Løjt Kirkeby
6200 Aabenraa

CVR-nr. 34220166

Årsrapport for 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 17-05-2021

Lene Frandsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	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 01-01-2020 - 31-12-2020 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. 31-12-2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løjt Kirkeby, den 21-04-2021

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 2020, 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. 31-12-2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2020 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 21-04-2021

RND Partner

Registreret revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 27492487

Finn Diederichsen
Registreret revisor
mne12040

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	LT Investment ApS Brunbjergvej 78 Løjt Kirkeby 6200 Aabenraa
CVR-nr.	34220166
Stiftelsesdato	17-01-2012
Hjemsted	Aabenraa
Regnskabsår	01-01-2020 - 31-12-2020
Direktion	Tommy Frandsen, Direktør
Revisor	RND Partner Registreret revisionsanpartsselskab Aabenraavej 1A 6100 Haderslev

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for LT Investment ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte elementer fra højere regnskabsklasse.

Ændret regnskabspraksis

Selskabet har i 2020 ændret regnskabspraksis vedrørende indregning af investeringsejendomme, således at disse nu indregnes til dagsværdi på baggrund af den afkastbaserede model. Tidligere blev investeringsejendomme indregnet til kostpris fratrukket løbende af- og nedskrivninger.

Årsagen til ændringen er, at selskabet kraftigt har forøget investeringen i ejendomme i 2020 og derfor ønsker et mere retvisende billede af selskabets finansielle stilling og ejendomsinvesteringer.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis og effekten af ændring i anvendt regnskabspraksis er indregnet direkte i egenkapitalen i starten af regnskabsåret.

Effekten af praksisændringen på sammenligningstallene udgør på årets resultat før skat -151 tkr. og på resultatet efter skat -118 tkr. Balancesummen er formindsket med 225 tkr. og egenkapitalen ultimo er formindsket med 218 tkr.

Bortset fra ovennævnte er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste 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.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra ejendomme og udlejningsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter primært omkostninger vedrørende drift af ejendom og udlejningsaktiver samt 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 immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktiverens 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 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. 14.100 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

Anvendt regnskabspraksis

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.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i datterselskaber 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 nettorealisationsværdi, hvis denne er lavere.

Tilgodehavender

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste		1.084.420	1.231.133
Personaleomkostninger	1	-19.887	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-56.767	-271.935
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-98.992	-278.592
Driftsresultat		908.774	680.606
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		5.676.851	949.439
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		76.673	159.157
Andre finansielle indtægter		23.188	14.471
Nedskrivning af finansielle aktiver		0	-150.000
Finansielle omkostninger		-274.545	-29.917
Resultat før skat		6.410.941	1.623.756
Skat af årets resultat		-67.640	-141.584
Årets resultat		6.343.301	1.482.172
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		113.000	110.600
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		2.791.825	949.439
Overført resultat		3.438.476	422.133
Resultatdisponering		6.343.301	1.482.172

Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		257.877	282.743
Investeringsjendomme	2	40.450.000	6.000.000
Materielle anlægsaktiver		40.707.877	6.282.743
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3, 4	8.447.998	6.072.173
Andre tilgodehavender		290.735	0
Finansielle anlægsaktiver		8.738.733	6.072.173
Anlægsaktiver		49.446.610	12.354.916
Råvarer og hjælpematerialer		15.000	0
Varebeholdninger		15.000	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		71.143	1.333.319
Udsudte skatteaktiver		70.900	53.100
Tilgodehavende selskabsskat tilknyttede virksomheder		555.012	421.278
Andre tilgodehavender		1.150.560	684.979
Tilgodehavender		1.847.615	2.492.676
Likvide beholdninger		0	5.240.147
Omsætningsaktiver		1.862.615	7.732.823
Aktiver		51.309.225	20.087.739

Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		6.483.998	3.692.173
Overført resultat		16.457.492	13.019.016
Udbytte for regnskabsåret		113.000	110.600
Egenkapital		23.134.490	16.901.789
Gæld til realkreditinstitutter		18.974.333	1.817.846
Gæld til banker		1.538.426	0
Leasingforpligtelser		124.133	0
Langfristede gældsforpligtelser	5	20.636.892	1.817.846
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		363.300	116.200
Gæld til banker		4.405.652	0
Selskabsskat		364.452	241.817
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		915.784	852.126
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.488.655	157.961
Kortfristede gældsforpligtelser		7.537.843	1.368.104
Gældsforpligtelser		28.174.735	3.185.950
Passiver		51.309.225	20.087.739
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		
Selskabets væsentligste aktiviteter	8		

Noter

	2020	2019
1. Personalemkostninger		
Lønninger	219.716	0
Pensioner	27.510	0
Andre omkostninger til social sikring	1.350	0
Personalemkostninger overført til aktiver	-228.689	0
	19.887	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	0

2. Investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendomme består af 19 erhvervs- og beboelsesejendomme beliggende i Kolding, Løjt, Genner, Hjordkær og Rødekrø. 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. 31.12.2020 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. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Anskaffelsessum primo	2.380.000	2.080.000
Tilgang i årets løb	0	300.000
Afgang i årets løb	-416.000	0
Anskaffelsessum ultimo	1.964.000	2.380.000
Reguleringer primo	3.692.173	2.742.734
Afgang i årets løb	-1.085.026	0
Årets resultat	5.676.851	949.439
Udbytte	-1.800.000	0
Reguleringer ultimo	6.483.998	3.692.173
Regnskabsmæssig værdi ultimo	8.447.998	6.072.173

4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder*Tilknyttede virksomheder*

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Jysk Tagpap ApS	Kolding	60,00	8.153.119	5.681.972
LT Vin Invest ApS	Aabenraa	100,00	294.879	-5.121
			8.447.998	5.676.851

Noter

	2020	2019	
5. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	18.974.333	264.200	18.378.300
Gæld til banker	1.538.426	68.100	1.250.700
Leasingforpligtelser	124.133	31.000	0
	20.636.892	363.300	19.629.000

6. Eventualforpligtelser

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

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for realkreditgæld på kr. 19.720.734 er tinglyst pantebreve med nom. restgæld på kr. 20.185.000 med pant i ejendomme til en bogført værdi på kr. 28.400.000.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut på kr. 6.012.178 er tinglyst ejerpantebrev på kr. 9.500.000 med pant i ejendomme til en bogført værdi på kr. 16.000.000.

Selskabet har indgået finansielle leasingkontrakter på driftsmidler til en bogført værdi på kr. 176.541 og med en restgæld inkl. slutbetaling på kr. 155.133.

Der er afgivet selvskyldnerkaution til sikkerhed for datterselskabets engagement med pengeinstitut.

8. Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering i datterselskaber samt udlejning af ejendom og driftsmidler.

9. Aktiver indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets urealise- rede gevinst/tab indregnet i resul- tatopgørelsen
Investeringsejendomme	40.450.000	-98.992