

Lo Turco Ejendomme ApS
c/o Martin Santino Lo Turco

Ellebovej 3
2690 Karlslunde

CVR-nr. 41 08 73 66

Årsrapport for 2022
(3. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 3. januar 2023

Martin Santino Lo Turco
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	8
Balance pr. 31. december 2022	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Lo Turco Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Karlslunde, den 3. januar 2023

Direktion

Martin Santino Lo Turco

Selskabsoplysninger

Selskabet

Lo Turco Ejendomme ApS
c/o Martin Santino Lo Turco
Ellebovej 3
2690 Karlslunde

CVR-nr.: 41 08 73 66

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Stiftet: 17. januar 2020

Hjemsted: Greve

Direktion

Martin Santino Lo Turco

Pengeinstitut

Jyske Bank

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er køb og salg samt udlejning af fast ejendom, herunder investering i værdipapirer og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 483.259, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 5.450.427.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lo Turco Ejendomme ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter som vedrører regnskabsperioden.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomme og administration mv.

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 finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2022 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Selskabsskat og udskudt skat

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Nettoomsætning		455.000	245.000
Andre eksterne omkostninger		-145.347	-53.152
Bruttoresultat		309.653	191.848
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		309.653	191.848
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		400.000	320.300
Resultat før finansielle poster		709.653	512.148
Finansielle omkostninger	1	-90.104	-122.860
Resultat før skat		619.549	389.288
Skat af årets resultat	2	-136.290	-85.624
Årets resultat		483.259	303.664
Overført resultat		483.259	303.664
		483.259	303.664

Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	10.164.650	7.600.000
Materielle anlægsaktiver		10.164.650	7.600.000
Anlægsaktiver i alt		10.164.650	7.600.000
Andre tilgodehavender		3.241	53.534
Tilgodehavender		3.241	53.534
Likvide beholdninger		29.517	728.751
Omsætningsaktiver i alt		32.758	782.285
Aktiver i alt		10.197.408	8.382.285

Balance pr. 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		5.410.427	3.520.889
Egenkapital		5.450.427	3.560.889
Hensættelse til udskudt skat		158.466	70.466
Hensatte forpligtelser i alt		158.466	70.466
Gæld til realkreditinstitutter		4.250.477	4.439.325
Deposita		90.000	97.000
Langfristede gældsforpligtelser	4	4.340.477	4.536.325
Gæld til realkreditinstitutter	4	180.220	199.447
Modtagne forudbetalinger fra kunder		15.000	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag		48.290	15.158
Anden gæld		4.528	0
Kortfristede gældsforpligtelser		248.038	214.605
Gældsforpligtelser i alt		4.588.515	4.750.930
Passiver i alt		10.197.408	8.382.285

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	3.520.890	3.560.890
Årets resultat	0	483.259	483.259
Tilskud fra koncern	0	1.406.278	1.406.278
Egenkapital 31. december 2022	40.000	5.410.427	5.450.427

Noter til årsrapporten

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	5.071
Andre finansielle omkostninger	<u>90.104</u>	<u>117.789</u>
	<u>90.104</u>	<u>122.860</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	48.290	15.158
Årets udskudte skat	<u>88.000</u>	<u>70.466</u>
	<u>136.290</u>	<u>85.624</u>

Noter til årsrapporten

3 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2022	7.279.700
Tilgang i årets løb	<u>2.164.650</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>9.444.350</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022	320.300
Årets værdireguleringer	<u>400.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2022	<u>720.300</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u><u>10.164.650</u></u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabet ejer to ejerlejligheder, som har et estimeret normalafkast på 417 med et gennemsnitligt estimeret forrentningskrav på 3,63 %. Der er i 2022 erhvervet en ejerlejlighed, som er optaget til kostpris pr. 31. december 2022.

Noter til årsrapporten

4 Langfristede gældsforpligtelser

	2022	2021
	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	3.427.698	3.637.145
Mellem 1 og 5 år	822.779	802.180
Langfristet del	4.250.477	4.439.325
Inden for et år	180.220	199.447
	4.430.697	4.638.772
Deposita		
Mellem 1 og 5 år	90.000	97.000
Langfristet del	90.000	97.000
Inden for et år	0	0
Kortfristet del	0	0
	90.000	97.000

5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Lo Turco Revision ApS (Administrationsselskab) og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskatter.

Selskabet har herudover ingen eventualforpligtelser.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.431 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 10.165 tkr.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Martin Santino Lo Turco

Navnet returneret af dansk NemID var:

Martin Santino Lo Turco

Direktør

ID: 18179330

Tidspunkt for underskrift: 03-01-2023 kl.: 08:56:44

Underskrevet med NemID

NEM ID

Martin Santino Lo Turco

Navnet returneret af dansk NemID var:

Martin Santino Lo Turco

Dirigent

ID: 18179330

Tidspunkt for underskrift: 03-01-2023 kl.: 08:57:21

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: b116ecjjuN249030217

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.