

**Lo Turco Ejendomme ApS**  
**c/o Martin Santino Lo Turco**

**Ellebovej 3**

**2690 Karlslunde**

**CVR-nr. 41 08 73 66**

**Årsrapport for 2021**  
**(2. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 1. januar 2022

---

Martin Santino Lo Turco  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021	8
Balance pr. 31. december 2021	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 1. januar 2022

### **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 2021

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 2021 udviser et overskud på kr. 303.664, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 3.560.889.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Lo Turco Ejendomme ApS for 2021 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**

#### ***Investeringsejendomme***

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme 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 2021 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 underskud, 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 nettorealisation sværdi.

## 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 2021**

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> t.kr.
<b>Nettoomsætning</b>		<b>245.000</b>	<b>120.000</b>
Andre eksterne omkostninger		-53.152	-48.821
<b>Bruttoresultat</b>		<b>191.848</b>	<b>71.179</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>191.848</b>	<b>71.179</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		320.300	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>512.148</b>	<b>71.179</b>
Finansielle omkostninger	1	-122.860	-136.868
<b>Resultat før skat</b>		<b>389.288</b>	<b>-65.689</b>
Skat af årets resultat	2	-85.624	2.343
<b>Årets resultat</b>		<b>303.664</b>	<b>-63.346</b>
Overført resultat		303.664	-63.346
		<b>303.664</b>	<b>-63.346</b>

**Balance pr. 31. december 2021**

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	<u>7.600.000</u>	<u>4.314.750</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>7.600.000</b></u>	<u><b>4.314.750</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>7.600.000</b></u>	<u><b>4.314.750</b></u>
Andre tilgodehavender		53.534	804.533
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>0</u>	<u>2.343</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>53.534</b></u>	<u><b>806.876</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>728.751</b></u>	<u><b>38.954</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>782.285</b></u>	<u><b>845.830</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>8.382.285</b></u></u>	<u><u><b>5.160.580</b></u></u>

Balance pr. 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		3.520.889	2.206.323
<b>Egenkapital</b>		<b>3.560.889</b>	<b>2.246.323</b>
Hensættelse til udskudt skat		70.466	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>70.466</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.439.325	2.766.515
Deposita		97.000	45.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>4.536.325</b>	<b>2.811.515</b>
Gæld til realkreditinstitutter	4	199.447	102.742
Skyldigt sambeskatningsbidrag		15.158	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>214.605</b>	<b>102.742</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>4.750.930</b>	<b>2.914.257</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>8.382.285</b>	<b>5.160.580</b>

**Egenkapitalopgørelse**

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	40.000	2.206.323	2.246.323
Årets resultat	0	303.664	303.664
Tilskud fra koncern	0	1.010.902	1.010.902
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>40.000</b>	<b>3.520.889</b>	<b>3.560.889</b>

Noter til årsrapporten

	2021	2020
	kr.	t.kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	5.071	43.164
Andre finansielle omkostninger	117.789	93.704
	<u>122.860</u>	<u>136.868</u>
	<u><u>122.860</u></u>	<u><u>136.868</u></u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	15.158	-2.343
Årets udskudte skat	70.466	0
	<u>85.624</u>	<u>-2.343</u>
	<u><u>85.624</u></u>	<u><u>-2.343</u></u>

## Noter til årsrapporten

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2021	<u>7.279.700</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>7.279.700</u>
Værdireguleringer 1. januar 2021	0
Årets værdireguleringer	<u>320.300</u>
Værdireguleringer 31. december 2021	<u>320.300</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b><u><u>7.600.000</u></u></b>

#### **Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene**

Selskabet ejer to ejerlejligheder, som har et estimeret normalafkast på 270 med et gennemsnitligt estimeret forrentningskrav på 3,5 %.

## Noter til årsrapporten

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	2021	2020
	kr.	t.kr.
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	3.637.145	2.328.376
Mellem 1 og 5 år	802.180	438.139
Langfristet del	4.439.325	2.766.515
Inden for et år	199.447	102.742
	<b>4.638.772</b>	<b>2.869.257</b>
<b>Deposita</b>		
Mellem 1 og 5 år	97.000	45.000
Langfristet del	97.000	45.000
Inden for et år	0	0
Kortfristet del	0	0
	<b>97.000</b>	<b>45.000</b>

### 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, 4.639 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 7.600 tkr.