

Lo Turco Ejendomme ApS
c/o Martin Santino Lo Turco

Ellebovej 3

2690 Karlslunde

CVR-nr. 41 08 73 66

Årsrapport for 2023
(4. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 1. januar 2024

Martin Santino Lo Turco
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	8
Balance pr. 31. december 2023	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 2024

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 2023

Stiftet: 17. januar 2020

Hjemsted: Greve

Direktion

Martin Santino Lo Turco

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 2023 udviser et overskud på kr. 720.528, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 7.651.179.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lo Turco Ejendomme ApS for 2023 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 2023 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 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Nettoomsætning		485.250	455.000
Andre eksterne omkostninger		-254.389	-145.347
Bruttoresultat		230.861	309.653
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		230.861	309.653
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		700.000	400.000
Resultat før finansielle poster		930.861	709.653
Finansielle indtægter		36.657	0
Finansielle omkostninger	1	-52.235	-90.104
Resultat før skat		915.283	619.549
Skat af årets resultat	2	-194.755	-136.290
Årets resultat		720.528	483.259
Overført resultat		720.528	483.259
		720.528	483.259

Balance pr. 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	5.364.650	10.164.650
Materielle anlægsaktiver		5.364.650	10.164.650
Andre tilgodehavender		5.494.229	0
Finansielle anlægsaktiver		5.494.229	0
Anlægsaktiver i alt		10.858.879	10.164.650
Andre tilgodehavender		3.417	307
Tilgodehavender		3.417	307
Likvide beholdninger		24.404	29.517
Omsætningsaktiver i alt		27.821	29.824
Aktiver i alt		10.886.700	10.194.474

Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		7.611.179	5.410.427
Egenkapital		7.651.179	5.450.427
Hensættelse til udskudt skat		51.711	158.466
Hensatte forpligtelser i alt		51.711	158.466
Gæld til realkreditinstitutter		2.658.948	4.250.477
Deposita		83.250	90.000
Langfristede gældsforpligtelser	4	2.742.198	4.340.477
Gæld til realkreditinstitutter	4	137.487	180.220
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	15.000
Skyldigt sambeskatningsbidrag		301.510	48.290
Anden gæld		2.615	1.594
Kortfristede gældsforpligtelser		441.612	245.104
Gældsforpligtelser i alt		3.183.810	4.585.581
Passiver i alt		10.886.700	10.194.474

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	5.410.427	5.450.427
Årets resultat	0	720.528	720.528
Tilskud fra koncern	0	1.480.224	1.480.224
Egenkapital 31. december 2023	40.000	7.611.179	7.651.179

Noter til årsrapporten

	2023	2022
	kr.	kr.
1 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	52.235	90.104
	52.235	90.104
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	301.510	48.290
Årets udskudte skat	-106.755	88.000
	194.755	136.290
3 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2023		9.444.350
Afgang i årets løb		-4.314.750
Kostpris 31. december 2023		5.129.600
Værdireguleringer 1. januar 2023		720.300
Årets tilbageførte værdireguleringer		-485.250
Værdireguleringer 31. december 2023		235.050
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023		5.364.650

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabet ejer to ejerlejligheder, som har et estimeret normalafkast på 215 med et gennemsnitligt estimeret forrentningskrav på 4 %.

Noter til årsrapporten

4 Langfristede gældsforpligtelser

	2023	2022
	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	2.209.157	3.427.698
Mellem 1 og 5 år	449.791	822.779
Langfristet del	2.658.948	4.250.477
Inden for et år	137.487	180.220
	2.796.435	4.430.697
Deposita		
Mellem 1 og 5 år	83.250	90.000
Langfristet del	83.250	90.000
Inden for et år	0	0
Kortfristet del	0	0
	83.250	90.000

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, 2.796 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 53.165 tkr.