

Lo Turco Invest ApS

Ellebovej 3, 2690 Karlslunde

CVR-nr. 41 08 73 66

Årsrapport

1. januar - 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. januar 2026.

Martin Santino Lo Turco
Dirigent

Indholdsfortegnelse

<u>Side</u>	
	Påtegninger
1	Ledelsespåtegning
	Ledelsesberetning
2	Selskabsoplysninger
3	Ledelsesberetning
	Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025
4	Anvendt regnskabspraksis
8	Resultatopgørelse
9	Balance
11	Egenkapitalopgørelse
12	Noter

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Lo Turco Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2025 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Karlsunde, den 13. januar 2026

Direktion

Martin Santino Lo Turco
Direktør

Selskabsoplysninger

Selskabet

Lo Turco Invest ApS
Ellebovej 3
2690 Karlslunde

CVR-nr.: 41 08 73 66
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
6. regnskabsår

Direktion

Martin Santino Lo Turco, Direktør

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Årsrapporten for Lo Turco Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Selskabet har kun indtægter fra udlejning af ejendom. Nettoomsætningen består af lejeindtægter som vedrører regnskabsperioden.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomme og administration mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

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, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

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 (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Lo Turco Invest ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisation sværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Nettoomsætning	268.000	216.500
Andre eksterne omkostninger	-141.260	-46.265
Værdiregulering af investeringsejendomme	121.925	-43.894
Bruttoresultat	248.665	126.341
Driftsresultat	248.665	126.341
Andre finansielle indtægter	91.944	61.799
Øvrige finansielle omkostninger	-118.203	-82.004
Resultat før skat	222.406	106.136
Skat af årets resultat	-46.717	-16.731
Årets resultat	175.689	89.405
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	170.000	0
Overføres til overført resultat	5.689	89.405
Disponeret i alt	175.689	89.405

Balance 31. december

Aktiver

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	<u>2.250.000</u>	<u>3.802.800</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.250.000</u>	<u>3.802.800</u>
Andre tilgodehavender	<u>2.170.731</u>	<u>2.170.731</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>2.170.731</u>	<u>2.170.731</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>4.420.731</u>	<u>5.973.531</u>
Omsætningsaktiver		
Likvide beholdninger	<u>8.840</u>	<u>78.767</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>8.840</u>	<u>78.767</u>
Aktiver i alt	<u>4.429.571</u>	<u>6.052.298</u>

Balance 31. december

Passiver

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	3.182.783	3.177.094
Egenkapital i alt	3.222.783	3.217.094
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	18.777	0
Hensatte forpligtelser i alt	18.777	0
Gældsforpligtelser		
3 Gæld til realkreditinstitutter	1.009.810	1.041.684
4 Deposita	45.000	78.000
5 Anden gæld	0	1.600.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.054.810	2.719.684
Kortfristet del af langfristet gæld	31.874	39.816
Gæld til tilknyttede virksomheder	68.442	0
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	27.940	68.442
Anden gæld	4.945	7.262
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	133.201	115.520
Gældsforpligtelser i alt	1.188.011	2.835.204
Passiver i alt	4.429.571	6.052.298

1 Medarbejderforhold

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	40.000	3.177.094	3.217.094
Årets overførte overskud eller underskud	0	5.689	5.689
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	170.000	170.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	-170.000	-170.000
	<u>40.000</u>	<u>3.182.783</u>	<u>3.222.783</u>

Noter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
1. Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>

Selskabet har ikke ansatte udover direktøren, som ikke har været aflønnet i året.

2. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	3.802.800	3.802.800
Afgang i årets løb	<u>-1.638.150</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>2.164.650</u>	<u>3.802.800</u>
Årets regulering til dagsværdi	<u>85.350</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>85.350</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>2.250.000</u>	<u>3.802.800</u>

Selskabets investeringsejendomme består af en ejerlejlighed på i alt 50 m² beliggende i Valby.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model. Dagsværdien pr. 31. december 2025 er baseret på et estimeret normalafkast på 100 tkr. med et estimeret forrentningskrav på 4,4 %

	<u>31/12 2025</u>
Estimeret afkastkrav (Valby, København)	4,4
Estimeret normaliseret årsafkast	100.000 kr.
Estimeret tomgangsprocent	0%

3. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.041.684	1.081.500
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-31.874</u>	<u>-39.816</u>
	<u>1.009.810</u>	<u>1.041.684</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>885.208</u>	<u>0</u>

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
4. Deposita		
Deposita i alt	45.000	78.000
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Deposita i alt	<u>45.000</u>	<u>78.000</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>45.000</u>	<u>78.000</u>
5. Anden gæld		
Anden gæld i alt	0	1.600.000
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Anden gæld i alt	<u>0</u>	<u>1.600.000</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>