

# **Banini Invest ApS**

**CVR-nr.: 41225610**

Elmehøjvej 68  
8270 Højbjerg

Årsrapport  
1. januar 2021 - 31. december 2021

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**24/03/2022**

---

**Bo Nørholm**  
**Dirigent**

---

## **Indhold**

### **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**      Banini Invest ApS  
Elmehøjvej 68  
8270 Højbjerg

e-mailadresse:      bon@mindus.dk

CVR-nr:              41225610

Regnskabsår:        01/01/2021 - 31/12/2021

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2021 - 31. december 2021 for Banini Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Aarhus , den 24/03/2022

**Direktion**

Bo Tornøe Nørholm

## Ledelsesberetning

Selskabets aktivitet er investering i velbeliggende fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet resultat udviser overskud på 190 tkr. Egenkapitalen udgør pr. 31.12.21 i alt 4.742 tkr.

Selskabet har i løbet af året drevet en udlejningsejendom.

Der forventes overskud i 2022.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.  
 Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.  
 Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

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.

### Resultatopgørelse

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger indeholder drifts- og vedligeholdelsesomkostninger for ejendomme samt omkostninger til udlejning og administration af ejendommene.

#### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger indholder omkostninger til selskabsadministration.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Investeringsejendomme værdiansættes til vurderet dagsværdi på statustidspunktet. Reguleringer føres som dagsværdiregulering på resultatopgørelsen.

#### Værdiansættelse af gæld vedrørende investeringsejendomme

Gæld vedrørende investeringsejendomme værdiansættes til amortiseret kostpris på statustidspunktet. Finansielle instrumenter værdiansættes til markedsværdien på statustidspunktet. Reguleringer føres via resultatopgørelsen.

#### Andre Driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder tab på salg af investeringsejendomme.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, amortering af gæld samt finansielle omkostninger i øvrigt.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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 på egenkapitalen.

Den aktuelle skat er beregnet under hensyntagen til sambeskatning med moderselskabet.

## **Balance**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### **Investeringsejendomme**

Selskabets beholdning af ejendomme måles til dagsværdi. Første indregning sker til kostpris.

Dagsværdien opgøres ved en systematisk vurdering af hver enkelt ejendoms forventede afkast over den forventede levetid, tilbagekapitaliseret til statusdagen. Kapitaliseringsfaktoren fastsættes individuelt baseret på et forrentningskrav for den enkelte investeringsejendom. Der er ved fastsættelsen af kapitaliseringsfaktoren taget hensyn til beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejeaftaler, renteniveau m.v.

Værdiregulering føres i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Fortjeneste og tab ved salg af ejendomme opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

#### **Egenkapital - udbytte**

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.

Udskudt skat hensættes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres.

#### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser til realkredit- og finansieringsinstitutter måles til amortiseret kostpris. Den årlige amortisering indregnes i resultatopgørelsen under posten "Øvrige finansielle omkostninger".

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

## Resultatopgørelse 1. jan. 2021 - 31. dec. 2021

	Note	2021	2020
		kr.	kr.
Nettoomsætning		766.538	502.941
Ejendomsomkostninger		-373.475	-329.158
Administrationsomkostninger		-23.356	-12.969
<b>Bruttoresultat</b>		<b>369.707</b>	<b>160.814</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>369.707</b>	<b>160.814</b>
Øvrige finansielle omkostninger		-126.537	-93.337
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>243.170</b>	<b>67.477</b>
Skat af årets resultat		-53.497	-14.845
<b>Årets resultat</b>		<b>189.673</b>	<b>52.632</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		189.673	52.632
<b>I alt</b>		<b>189.673</b>	<b>52.632</b>

## Balance 31. december 2021

### Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger		15.646.132	14.796.130
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>15.646.132</b>	<b>14.796.130</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>15.646.132</b>	<b>14.796.130</b>
Andre tilgodehavender		143.879	23.388
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>143.879</b>	<b>23.388</b>
Likvide beholdninger		20.655	175.769
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>164.534</b>	<b>199.157</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>15.810.666</b>	<b>14.995.287</b>

## Balance 31. december 2021

### Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Registreret kapital mv.		450.000	450.000
Overført resultat		4.292.305	4.102.632
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>4.742.305</b>	<b>4.552.632</b>
Hensættelse til udskudt skat		20.100	10.050
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>20.100</b>	<b>10.050</b>
Gæld til realkreditinstitutter		10.515.020	10.111.429
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>10.515.020</b>	<b>10.111.429</b>
Gæld til realkreditinstitutter		103.145	46.630
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		140.000	0
Skyldig selskabsskat		43.831	4.795
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		246.265	269.751
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>533.241</b>	<b>321.176</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>11.048.261</b>	<b>10.432.605</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>15.810.666</b>	<b>14.995.287</b>

# Noter

## 1. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.618 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 15.646 tkr.

## 2. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

**2021**

1