
Banini Invest ApS

CVR-nr.: 41225610

Elmehøjvej 68
8270 Højbjerg

Årsrapport
1. januar 2023 - 31. december 2023

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

23/05/2024

Bo Nørholm
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden Banini Invest ApS
Elmehøjvej 68
8270 Højbjerg
e-mailadresse: bon@mindus.dk
CVR-nr.: 41225610
Regnskabsår: 01/01/2023 - 31/12/2023

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2023 - 31. december 2023 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.

København, den 23/05/2024

Direktion

Bo Tornøe Nørholm

Ledelsesberetning

Selskabets aktivitet er investering i velbeliggende fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet resultat udviser overskud på 266 tkr. Egenkapitalen udgør pr. 31.12.23 i alt 5.293 tkr.

Selskabet har i løbet af året drevet en udlejningsejendom.

Der forventes overskud i 2024.

Anvendt regnskabspraksis

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 salgsomkostninger 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. 2023 - 31. dec. 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Nettoomsætning		771.129	768.371
Ejendomsomkostninger		-279.225	-248.896
Administrationsomkostninger		-25.368	-23.561
Bruttoresultat		466.536	495.914
Resultat af ordinær primær drift		466.536	495.914
Øvrige finansielle omkostninger		-128.989	-129.936
Ordinært resultat før skat		337.547	365.978
Skat af årets resultat		-71.039	-81.979
Årets resultat		266.508	283.999
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		266.508	283.999
I alt		266.508	283.999

Balance 31. december 2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger		15.826.698	15.730.337
Materielle anlægsaktiver i alt		15.826.698	15.730.337
Anlægsaktiver i alt		15.826.698	15.730.337
Andre tilgodehavender		1.379	0
Tilgodehavender i alt		1.379	0
Likvide beholdninger		235.151	156.055
Omsætningsaktiver i alt		236.530	156.055
AKTIVER I ALT		16.063.228	15.886.392

Balance 31. december 2023

Passiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		450.000	450.000
Overført resultat		4.842.811	4.576.304
Egenkapital i alt		5.292.811	5.026.304
Hensættelse til udskudt skat		37.687	30.150
Hensatte forpligtelser i alt		37.687	30.150
Gæld til realkreditinstitutter		10.330.651	10.421.496
Langfristede gældsforpligtelser i alt		10.330.651	10.421.496
Gæld til realkreditinstitutter		90.845	98.583
Skyldig selskabsskat		48.425	70.466
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		262.809	239.393
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		402.079	408.442
Gældsforpligtelser i alt		10.732.730	10.829.938
PASSIVER I ALT		16.063.228	15.886.392

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2023 - 31. dec. 2023

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	450.000	4.576.303	5.026.303
Årets resultat	266.508		266.508
Egenkapital, ultimo	716.508	4.576.303	5.292.811

Noter

1. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.421 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 15.827 tkr.

2. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2023
Gennemsnitligt antal ansatte	1