

LANI Ejendomme ApS

Blomsterlunden 117, 1. th., 8381 Tilst

CVR-nr. 41 96 51 18

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. juni 2023.

Nicklas Thorsager Mortensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
 Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for LANI Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tilst, den 19. juni 2023

Direktion

Nicklas Thorsager Mortensen

Lars Lyng Hesselholt Nedergaard

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i LANI Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for LANI Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viborg, den 19. juni 2023

Ullits & Winther

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 09 32 72

Claus Søndergaard Nielsen

statsautoriseret revisor
mne30145

Selskabsoplysninger

Selskabet

LANI Ejendomme ApS
Blomsterlunden 117, 1. th.
8381 Tilst

CVR-nr.: 41 96 51 18
Stiftet: 15. december 2020
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Nicklas Thorsager Mortensen
Lars Lynge Hesselholt Nedergaard

Revisor

Ullits & Winther
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Agerlandsvej 1
8800 Viborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen, der omfatter perioden 1. januar - 31. december 2022, udviser et resultat på -8.178 kr. mod -16.509 kr. sidste år. Balancen udviser en egenkapital på 15.313 kr.

Årsrapporten for LANI Ejendomme 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.

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsudgifter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

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.

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 nettorealisationsværdi.

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

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.

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

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	1/1 2022 - 31/12 2022	15/12 2020 - 31/12 2021
Bruttofortjeneste	89.620	14.185
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-20.772	-4.919
Resultat før finansielle poster	68.848	9.266
Øvrige finansielle omkostninger	-72.098	-24.609
Resultat før skat	-3.250	-15.343
Skat af årets resultat	-4.928	-1.166
Årets resultat	-8.178	-16.509
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-8.178	-16.509
Disponeret i alt	-8.178	-16.509

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver			
1	Grunde og bygninger	<u>2.350.285</u>	<u>1.175.706</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.350.285</u>	<u>1.175.706</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>2.350.285</u>	<u>1.175.706</u>
Omsætningsaktiver			
	Likvide beholdninger	<u>12.429</u>	<u>33.748</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>12.429</u>	<u>33.748</u>
	Aktiver i alt	<u>2.362.714</u>	<u>1.209.454</u>

Balance 31. december

Passiver			
Note		2022	2021
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	-24.687	-16.509
	Egenkapital i alt	15.313	23.491
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	1.630.159	772.730
	Anden gæld	50.400	20.400
2	Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.680.559	793.130
2	Kortfristet del af langfristet gæld	42.000	23.000
	Gæld til pengeinstitutter	61.528	106.231
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.000	5.000
	Selskabsskat	4.928	1.166
	Anden gæld	553.386	257.436
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	666.842	392.833
	Gældsforpligtelser i alt	2.347.401	1.185.963
	Passiver i alt	2.362.714	1.209.454
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 15. december 2020	0	0	0
Kontant kapitalstiftelse	40.000	0	40.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	-16.509	-16.509
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	-16.509	23.491
Årets overførte overskud eller underskud	0	-8.178	-8.178
	40.000	-24.687	15.313

Noter

	31/12 2022	31/12 2021
1. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	1.180.625	0
Tilgang i årets løb	1.195.350	1.180.625
Kostpris ultimo	2.375.975	1.180.625
Af- og nedskrivninger primo	-4.919	0
Årets afskrivninger	-20.771	-4.919
Af- og nedskrivninger ultimo	-25.690	-4.919
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.350.285	1.175.706

2. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2022	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2022	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.672.159	42.000	1.630.159	1.485.000
Anden gæld	50.400	0	50.400	0
	1.722.559	42.000	1.680.559	1.485.000

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.706 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 2.350 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på nom. 120 t.kr. til sikkerhed for bankgæld, som udgør 60 t.kr. på balancedagen. Ejerpantebrevet giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Nicklas Thorsager Mortensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Nicklas Thorsager Mortensen

Direktør

ID: ef87145d-2793-4c58-a75a-2a4a5882e9c9

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 26-06-2023 kl.: 08:34:23

Underskrevet med MitID



Lars Lyng Hesselholt Nedergaard

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lars Lyng Hesselholt Nedergaard

Direktør

ID: c9ee05d4-8d80-4477-b56d-1406fbdfb6b2

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 26-06-2023 kl.: 18:40:17

Underskrevet med MitID



Claus Søndergaard Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Claus Søndergaard Nielsen

Revisor

ID: 49af87d1-ea63-4e47-861c-fa5ecb45698e

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 26-06-2023 kl.: 21:14:33

Underskrevet med MitID



Nicklas Thorsager Mortensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Nicklas Thorsager Mortensen

Dirigent

ID: ef87145d-2793-4c58-a75a-2a4a5882e9c9

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 26-06-2023 kl.: 21:36:32

Underskrevet med MitID

