



Tlf.: 76 42 94 00
vejle@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Roms Hule 4, 1. sal
DK-7100 Vejle
CVR-nr. 20 22 26 70

LANI INVEST A/S

C/O LARS HANSEN, TORVEGADE 24, 7100 VEJLE

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 26. maj 2023

Lars Flemming Schultz Hansen

CVR-NR. 20 77 18 44

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-14
Anvendt regnskabspraksis.....	15-17

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Lani Invest A/S c/o Lars Hansen, Torvegade 24 7100 Vejle
	CVR-nr.: 20 77 18 44
	Stiftet: 3. marts 1998
	Kommune: Vejle
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Arne Løvbjerg, formand Lars Flemming Schultz Hansen Niels Flemming Lærkeborg Hansen
Direktion	Lars Flemming Schultz Hansen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Roms Hule 4, 1. sal 7100 Vejle

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Lani Invest A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 12. maj 2023

Direktion:

Lars Flemming Schultz Hansen

Bestyrelse:

Arne Løvbjerg
Formand

Lars Flemming Schultz Hansen

Niels Flemming Lærkeborg
Hansen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i Lani Invest A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Lani Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Vejle, den 12. maj 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Frank Lau
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32054

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske udvikling er tilfredsstillende, når der ses bort fra den negative værdiregulering på ejendommen.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		780.898	860.808
Værdiregulering af investeringsejendomme.....		-1.640.248	244.066
DRIFTSRESULTAT		-859.350	1.104.874
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder.....		0	31.020
Andre finansielle indtægter.....	1	77.847	2.368.619
Andre finansielle omkostninger.....	2	-2.931.905	-344.544
RESULTAT FØR SKAT		-3.713.408	3.159.969
Skat af årets resultat.....	3	816.950	-688.369
ÅRETS RESULTAT		-2.896.458	2.471.600
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-2.896.458	2.471.600
I ALT		-2.896.458	2.471.600

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		15.037.151	16.677.399
Materielle anlægsaktiver.....	4	15.037.151	16.677.399
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		0	31.020
Finansielle anlægsaktiver.....	5	0	31.020
ANLÆGSAKTIVER.....		15.037.151	16.708.419
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		96.571	63.030
Tilgodehavende selskabsskat.....		13.807	0
Periodeafgrænsningsposter.....		2.957	2.182
Tilgodehavender.....		113.335	65.212
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	6	17.486.024	19.961.668
Værdipapirer.....		17.486.024	19.961.668
Likvide beholdninger.....		274.786	205.334
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		17.874.145	20.232.214
AKTIVER.....		32.911.296	36.940.633

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Selskabskapital.....		1.314.000	1.314.000
Overført overskud.....		12.631.501	15.527.959
EGENKAPITAL.....		13.945.501	16.841.959
Hensættelse til udskudt skat.....		1.878.994	2.695.944
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.878.994	2.695.944
Gæld til realkreditinstitutter.....		7.476.772	8.127.318
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	7.476.772	8.127.318
Gæld til realkreditinstitutter.....		648.379	539.849
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		20.755	20.000
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		8.825.504	7.899.969
Selskabsskat.....		0	599.445
Anden gæld.....		115.391	216.149
Kortfristede gældsforpligtelser.....		9.610.029	9.275.412
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		17.086.801	17.402.730
PASSIVER.....		32.911.296	36.940.633
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	10		
Medarbejderforhold	11		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	1.314.000	15.527.959	16.841.959
Forslag til resultatdisponering.....		-2.896.458	-2.896.458
Egenkapital 31. december 2022.....	1.314.000	12.631.501	13.945.501

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	2.521	2.424	1
Finansielle indtægter i øvrigt.....	75.326	2.366.195	
	77.847	2.368.619	
Andre finansielle omkostninger			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	346.089	249.760	2
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	2.585.816	94.784	
	2.931.905	344.544	
Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	629.973	3
Regulering af udskudt skat.....	-816.950	58.396	
	-816.950	688.369	
Materielle anlægsaktiver			
		Investerings- ejendomme	4
Kostpris 1. januar 2022.....		8.161.905	
Kostpris 31. december 2022.....		8.161.905	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....		8.515.494	
Årets værdireguleringer.....		-1.640.248	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....		6.875.246	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		15.037.151	

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2022.....	15.037.151
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-1.640.248

Investeringsejendommen består af en ejendom som blev anskaffet i 1998. Investeringsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 940 tkr. årligt, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 1 tkr., samt årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 104 tkr., samt en udlejningsprocent på 100 %.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 6,25 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv.

NOTER

		Note		
Finansielle anlægsaktiver		5		
	Kapitalandele i dattervirksomheder			
Kostpris 1. januar 2022.....	80.000			
Afgang.....	-80.000			
Kostpris 31. december 2022.....	0			
Værdireguleringer 1. januar 2022.....	-48.980			
Tilbageførsel af værdiregulering på afhændede aktiver.....	48.980			
Værdireguleringer 31. december 2022.....	0			
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	0			
 Andre værdipapirer og kapitalandele		 6		
Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:				
	Børsnoterede aktier			
Dagsværdi 31. december 2022.....	17.484.479			
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-2.455.750			
 Langfristede gældsforpligtelser		 7		
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år		
	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt		
Gæld til realkreditinstitutter.....	8.125.151	648.379	4.854.370	8.667.167
	8.125.151	648.379	4.854.370	8.667.167
 Eventualposter mv.				 8
Hæftelse i sambeskatningen				
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.				
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Holst Holding A/S, der er administrationselskab for sambeskatningen.				

NOTER

Note

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.125 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 15.037 tkr.

Ejerpantebrev på 2.000 tkr. i ovenstående grunde og bygninger er deponeret til sikkerhed for bankgæld og bankmellemværende med Danske Bank A/S.

Til sikkerhed for gæld i Holst Sko A/S, Holst Holding A/S, er der givet pant i aktiebeholdningen og depotafkastkonto, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 14.475 tkr.

Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

10

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

2022

2021

Medarbejderforhold

11

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1

1

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Lani Invest A/S for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, 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. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode, der anses som en målemetode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat 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 samt 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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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

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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.