



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 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 21. juni 2024

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 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 21. juni 2024

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 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 21. juni 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Frank Lau
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32054

Lasse Bjerregaard Pedersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne47803

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.

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	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		882.779	780.898
Værdiregulering af investeringsejendomme.....		0	-1.640.248
DRIFTSRESULTAT		882.779	-859.350
Andre finansielle indtægter.....	1	2.624.489	77.847
Andre finansielle omkostninger.....	2	-822.199	-2.931.905
RESULTAT FØR SKAT		2.685.069	-3.713.408
Skat af årets resultat.....	3	-590.716	816.950
ÅRETS RESULTAT		2.094.353	-2.896.458
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		2.094.353	-2.896.458
I ALT		2.094.353	-2.896.458

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		15.037.151	15.037.151
Materielle anlægsaktiver.....	4	15.037.151	15.037.151
Lejededpositum og andre tilgodehavender.....		1.300	0
Finansielle anlægsaktiver.....	5	1.300	0
ANLÆGSAKTIVER.....		15.038.451	15.037.151
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		616.940	96.571
Andre tilgodehavender.....		697	0
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	13.807
Periodeafgrænsningsposter.....		3.106	2.957
Tilgodehavender.....		620.743	113.335
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	6	19.755.659	17.486.024
Værdipapirer og kapitalandele.....		19.755.659	17.486.024
Likvide beholdninger.....		5.892	274.786
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		20.382.294	17.874.145
AKTIVER.....		35.420.745	32.911.296

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiekapital.....		1.314.000	1.314.000
Overført overskud.....		14.725.854	12.631.501
EGENKAPITAL.....		16.039.854	13.945.501
Hensættelse til udskudt skat.....		2.344.492	1.878.994
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		2.344.492	1.878.994
Gæld til realkreditinstitutter.....		6.943.198	7.476.772
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	6.943.198	7.476.772
Gæld til realkreditinstitutter.....		588.166	648.379
Gæld til pengeinstitutter.....		85.615	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		30.000	20.755
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		9.104.294	8.825.504
Selskabsskat.....		154.415	0
Anden gæld.....		130.711	115.391
Kortfristede gældsforpligtelser.....		10.093.201	9.610.029
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		17.036.399	17.086.801
PASSIVER.....		35.420.745	32.911.296
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling	10		
Medarbejderforhold	11		

EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Aktiekapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	1.314.000	12.631.501	13.945.501
Forslag til resultatdisponering.....		2.094.353	2.094.353
Egenkapital 31. december 2023.....	1.314.000	14.725.854	16.039.854

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	28.358	2.521	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	2.596.131	75.326	
	2.624.489	77.847	
Andre finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	605.265	346.089	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	216.934	2.585.816	
	822.199	2.931.905	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	181.886	0	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-56.668	0	
Regulering af udskudt skat.....	465.498	-816.950	
	590.716	-816.950	
Materielle anlægsaktiver			4
kr.		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2023.....		8.161.905	
Kostpris 31. december 2023.....		8.161.905	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....		6.875.246	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....		6.875.246	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....		15.037.151	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
kr.		Investerings- ejendomme	
Dagsværdi 31. december 2023.....		15.037.151	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

4

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.

Den budgetterede indtægt i forbindelse med værdiansættelsen er fastlagt til 1.044 tkr. som opnås gennem udlejning til koncernforbunden part. Det er vurderet, at den fastlagte leje er udtryk for markedislejen for ejendomme.

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, ejendommens beliggenhed mv.

En forhøjelse af afkastkravet på 0,25 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med 578 tkr., og en tilsvarende reduktion af afkastkravet på 0,25 %-point vil forøge den samlede dagsværdi med 627 tkr.. En forhøjelse eller nedsættelse af huslejen med +/- 5 % vil påvirke den samlede dagsværdi med 835 tkr.

Finansielle anlægsaktiver

5

	Lejededpositum og andre tilgodehavender
kr.	
Tilgang.....	1.300
Kostpris 31. december 2023.....	1.300
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....	1.300

Andre værdipapirer og kapitalandele

6

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Børsnoterede aktier
Dagsværdi 31. december 2023.....	19.755.659
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	2.460.228

Langfristede gældsforpligtelser

7

	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	7.531.364	588.166	4.526.648	8.125.151
	7.531.364	588.166	4.526.648	8.125.151

NOTER

Note

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 administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.531 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 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 2023 udgør 17.923 tkr.

Oplysninger om væsentlige usikkerheder 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.

2023

2022

Medarbejderforhold

11

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

1

1

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Lani Invest A/S for 2023 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.

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 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 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

Deposita omfatter huslejedeposita, som indregnes og måles til kostpris. Der afskrives ikke på deposita.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdipapirer og kapitalandele

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.

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 nominel værdi.