

KANI Ejendomme ApS

Rønninge Bygade 38 F, 5550 Langeskov

CVR-nr. 38 76 65 97

Årsrapport 2017/18

(fra selskabets stiftelse 3. juli 2017 - 31. december 2018)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. marts 2019

Dirigent:



.....
Nikolaj Bjerre Rasmussen



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 3. juli 2017 - 31. december 2018	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for KANI Ejendomme ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 3. juli 2017 - 31. december 2018.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 3. juli 2017 - 31. december 2018.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Langeskov, den 29. marts 2019

Direktion:



Nikolaj Bjerre Rasmussen



Kasper Kirk Cordes

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i KANI Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KANI Ejendomme ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 3. juli 2017 - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere jer med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er jeres 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, I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nyborg, den 29. marts 2019

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Peter Klindt Eilertsen
statsaut. revisor
mne16625

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	KANI Ejendomme ApS
Adresse, postnr., by	Rønninge Bygade 38 F, 5550 Langeskov
CVR-nr.	38 76 65 97
Stiftet	3. juli 2017
Regnskabsår	3. juli 2017 - 31. december 2018
Telefon	
Direktion	Nikolaj Bjerre Rasmussen Kasper Kirk Cordes
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Gl. Torv 2, 2. sal, 5800 Nyborg

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets primære aktivitet består i køb, salg og udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2017/18 udviser et underskud på 81.596 kr., og virksomhedens balance pr. 31. december 2018 udviser en negativ egenkapital på 31.596 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Forventet udvikling

Ledelsen forventer et positivt resultat i 2019.

Årsregnskab 3. juli 2017 - 31. december 2018

Resultatopgørelse

Note	kr.	2017/18 18 mdr.
	Bruttotab	-5.030
2	Personaleomkostninger	0
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-51.740
	Resultat før finansielle poster	-56.770
3	Finansielle indtægter	15
4	Finansielle omkostninger	-42.435
	Resultat før skat	-99.190
5	Skat af årets resultat	17.594
	Årets resultat	-81.596
	 Forslag til resultatdisponering	
	Overført resultat	-81.596
		-81.596

Årsregnskab 3. juli 2017 - 31. december 2018

Balance

Note	kr.	<u>2017/18</u>
	AKTIVER	
	Anlægsaktiver	
6	Materielle anlægsaktiver	
	Grunde og bygninger	2.668.579
		<u>2.668.579</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>2.668.579</u>
	Omsætningsaktiver	
	Tilgodehavender	
8	Udskudte skatteaktiver	17.594
	Andre tilgodehavender	37.389
		<u>54.983</u>
	Likvide beholdninger	<u>2.543</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>57.526</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>2.726.105</u></u>

Årsregnskab 3. juli 2017 - 31. december 2018

Balance

Note	kr.	<u>2017/18</u>
	PASSIVER	
	Egenkapital	
7	Aktiekapital	50.000
	Overført resultat	-81.596
	Egenkapital i alt	<u>-31.596</u>
	Gældsforpligtelser	
9	Langfristede gældsforpligtelser	
	Gæld til banker	1.024.601
	Anden gæld	1.517.000
		<u>2.541.601</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser	
	Gæld til banker	4.176
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	83.167
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	48.757
	Deposita	67.900
	Anden gæld	12.100
		<u>216.100</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>2.757.701</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>2.726.105</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 10 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 3. juli 2017 - 31. december 2018

Egenkapitaloppgørelse

kr.	<u>Aktiekapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	50.000	0	50.000
Overført via resultatdisponering	0	-81.596	-81.596
Egenkapital 31. december 2018	<u>50.000</u>	<u>-81.596</u>	<u>-31.596</u>

Årsregnskab 3. juli 2017 - 31. december 2018

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KANI Ejendomme ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS18.

Indtægter fra husleje og forbrugsafgifter indregnes i nettoomsætningen, når overgang af de væsentligste fordele og risici til køber har fundet sted, indtægten kan opgøres pålideligt og betaling forventes modtaget. Tidspunktet for overgang af de væsentligste fordele og risici tager udgangspunkt i standardiserede leveringsbetingelser baseret på Incoterms® 2010.

Bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, direkte omkostninger ved udlejning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttotab.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 50 år

Grunde afskrives ikke.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Årsregnskab 3. juli 2017 - 31. december 2018

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39.

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, hvor 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 virksomhedens risikostyringspolitik. 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 diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Årsregnskab 3. juli 2017 - 31. december 2018

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 3. juli 2017 - 31. december 2018

Noter

2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	2017/18 18 mdr.
3 Finansielle indtægter	
Andre finansielle indtægter	15
	<u>15</u>
4 Finansielle omkostninger	
Andre finansielle omkostninger	42.435
	<u>42.435</u>
5 Skat af årets resultat	
Årets regulering af udskudt skat	-17.594
	<u>-17.594</u>

Specificeres således:

Skat af årets resultat	-17.594
	<u>-17.594</u>

6 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger
Tilgange	2.720.319
Kostpris 31. december 2018	2.720.319
Afskrivninger	51.740
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	51.740
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>2.668.579</u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 10.

7 Aktiekapital

Virksomhedens aktiekapital har uændret været 50.000 kr. siden stiftelsen.

8 Udskudt skat

Anden udskudt skat	-17.594
Udskudt skat 31. december 2018	<u>-17.594</u>

9 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 2.541 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.



Årsregnskab 3. juli 2017 - 31. december 2018

Noter

10 Sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst et ejerpantebrev på 120 t.kr. i ejendommen. Ejerpantebrevet er lagt til sikkerhed for gæld i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 2.669 t.kr.