

KANI Ejendomme ApS

Rønningevej 55, 5550 Langeskov

CVR-nr. 38 76 65 97

Årsrapport

for 1. januar - 31. december 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. juni 2023

Dirigent:

.....
Kasper Kirk Cordes





Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for KANI Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Langeskov, den 16. juni 2023
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 1. januar - 31. december 2022 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 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 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, som 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.

Odense, den 16. juni 2023
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Kenneth Skov Hansen
statsaut. revisor
mne32748



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	KANI Ejendomme ApS
Adresse, postnr., by	Rønningevej 55, 5550 Langeskov
CVR-nr.	38 76 65 97
Stiftet	3. juli 2017
Hjemstedskommune	Kerteminde
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Nikolaj Bjerre Rasmussen Kasper Kirk Cordes

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 2022 udviser et overskud på 526.273 kr. mod et overskud på 42.765 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 656.653 kr.

Årets resultat er positivt påvirket af salg af ejendom

Begivenheder efter balancedagen

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2022	2021
	Bruttofortjeneste	733.024	263.203
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-55.614	-72.442
	Resultat før finansielle poster	677.410	190.761
3	Finansielle indtægter	73.138	0
4	Finansielle omkostninger	-75.598	-127.695
	Resultat før skat	674.950	63.066
5	Skat af årets resultat	-148.677	-20.301
	Årets resultat	526.273	42.765
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	526.273	42.765
		526.273	42.765

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2022	2021
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	2.641.738	3.505.262
		<u>2.641.738</u>	<u>3.505.262</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>2.641.738</u>	<u>3.505.262</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	1.550
	Andre tilgodehavender	0	6.850
		<u>0</u>	<u>8.400</u>
	Likvide beholdninger	334.549	24.634
	Omsætningsaktiver i alt	<u>334.549</u>	<u>33.034</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>2.976.287</u></u>	<u><u>3.538.296</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2022	2021
	PASSIVER		
	Egenkapital		
7	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	606.653	80.380
	Egenkapital i alt	656.653	130.380
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	45	7.524
	Hensatte forpligtelser i alt	45	7.524
	Gældsforpligtelser		
8	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	1.531.547	2.134.846
	Gæld til banker	393.012	933.211
		1.924.559	3.068.057
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kortfristet del af gæld	163.095	114.572
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.505	13.510
	Skyldig selskabsskat	156.156	16.390
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	3.692	129.012
	Deposita	35.700	48.900
	Anden gæld	10.882	9.951
		395.030	332.335
	Gældsforpligtelser i alt	2.319.589	3.400.392
	PASSIVER I ALT	2.976.287	3.538.296

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 9 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	80.380	130.380
Overført via resultatdisponering	0	526.273	526.273
Egenkapital 31. december 2022	50.000	606.653	656.653

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KANI Ejendomme ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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.

Bruttofortjeneste

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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af anlægsaktiver.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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

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

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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

Likvider

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealizationsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte

kr.	<u>2022</u>	<u>2021</u>
3 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	73.138	0
	<u>73.138</u>	<u>0</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostning ejere	1.018	5.010
Andre finansielle omkostninger	74.580	122.685
	<u>75.598</u>	<u>127.695</u>
5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	156.156	16.390
Årets regulering af udskudt skat	-7.479	3.585
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	326
	<u>148.677</u>	<u>20.301</u>

6 Materielle anlægsaktiver

kr.	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2022	3.755.373
Afgange	-841.376
Kostpris 31. december 2022	<u>2.913.997</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	250.111
Afskrivninger	55.614
Af- og nedskrivninger af afhændede aktiver	-33.466
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	<u>272.259</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u><u>2.641.738</u></u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 9.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Selskabskapital

Virksomhedens selskabskapital har uændret været 50.000 kr. de seneste 5 år.

8 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 1.316 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

9 Sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst realkreditpantebrev på 1.750 t.kr samt ejerpantebrev på 850 t.kr. i ejendommen Jernbanegade 20, 5550 Langeskov, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 2.642 t.kr.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Kasper Kirk Cordes

Direktion

På vegne af: KANI Ejendomme ApS

Serienummer: ac5f11fc-2e86-4282-9a9f-b62cb1865689

IP: 5.103.xxx.xxx

2023-06-18 13:31:27 UTC



Kasper Kirk Cordes

Dirigent

På vegne af: KANI Ejendomme ApS

Serienummer: ac5f11fc-2e86-4282-9a9f-b62cb1865689

IP: 5.103.xxx.xxx

2023-06-18 13:31:27 UTC



Nikolaj Bjerre Rasmussen

Direktion

På vegne af: KANI Ejendomme ApS

Serienummer: 4faf4917-50ca-4557-817e-a6763316a665

IP: 85.218.xxx.xxx

2023-06-18 13:57:25 UTC



Kenneth Skov Hansen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1274257426637

IP: 85.218.xxx.xxx

2023-06-19 06:00:34 UTC



Penneo dokumentnøgle: F78AM-VHAT-YW3CO-6QHXX-IEQ56-553FE

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>