

KANI Ejendomme ApS

Rønningevej 55, 5550 Langeskov

CVR-nr. 38 76 65 97

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. marts 2020

Dirigent:

.....
Nikolaj Bjerre Rasmussen





Indhold

Ledespåtegning	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 2019.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Langeskov, den 11. marts 2020
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 2019 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 11. marts 2020

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	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
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 2019 udviser et overskud på 80.638 kr. mod et underskud på 81.596 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på 49.042 kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

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.	2019 12 mdr.	2017/18 18 mdr.
	Bruttofortjeneste/ bruttotab	198.932	-5.030
2	Personaleomkostninger	0	0
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-53.677	-51.740
	Resultat før finansielle poster	145.255	-56.770
3	Finansielle indtægter	0	15
4	Finansielle omkostninger	-39.961	-42.435
	Resultat før skat	105.294	-99.190
5	Skat af årets resultat	-24.656	17.594
	Årets resultat	80.638	-81.596
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	80.638	-81.596
		80.638	-81.596

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2019	2017/18
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	2.808.580	2.668.579
		<u>2.808.580</u>	<u>2.668.579</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>2.808.580</u>	<u>2.668.579</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Udskudte skatteaktiver	0	17.594
	Andre tilgodehavender	0	37.389
		<u>0</u>	<u>54.983</u>
	Likvide beholdninger	<u>84.614</u>	<u>2.543</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>84.614</u>	<u>57.526</u>
	AKTIVER I ALT	<u>2.893.194</u>	<u>2.726.105</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2019	2017/18
	PASSIVER		
	Egenkapital		
7	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	-958	-81.596
	Egenkapital i alt	49.042	-31.596
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	396	0
	Hensatte forpligtelser i alt	396	0
	Gældsforpligtelser		
8	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	1.688.260	0
	Gæld til banker	836.413	1.024.601
	Anden gæld	0	1.517.000
		2.524.673	2.541.601
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	51.331	0
	Gæld til banker	57.000	4.176
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	21.740	83.167
	Skyldig selskabsskat	6.666	0
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	110.988	48.757
	Deposita	48.900	67.900
	Anden gæld	22.458	12.100
		319.083	216.100
	Gældsforpligtelser i alt	2.843.756	2.757.701
	PASSIVER I ALT	2.893.194	2.726.105

- 1 Anvendt regnskabspraksis
9 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december**Egenkapitalopgørelse**

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 3. juli 2017	0	0	0
Overført via resultatdisponering	0	-81.596	-81.596
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	50.000	0	50.000
Egenkapital 1. januar 2019	50.000	-81.596	-31.596
Overført via resultatdisponering	0	80.638	80.638
Egenkapital 31. december 2019	50.000	-958	49.042

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KANI Ejendomme ApS for 2019 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

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.

Bruttofortjeneste/ bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, direkte omkostninger ved udlejning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste/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 aktiverens 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 1. januar - 31. december

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 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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 nettorealisationsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Personalemkostninger

Bortset fra selskabets direktion har selskabet ingen ansatte. Der udbetales ikke vederlag til selskabets direktion.

kr.	2019 12 mdr.	2017/18 18 mdr.
3 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	0	15
	<u>0</u>	<u>15</u>
4 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	39.961	42.435
	<u>39.961</u>	<u>42.435</u>
5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	6.666	0
Årets regulering af udskudt skat	17.990	-17.594
	<u>24.656</u>	<u>-17.594</u>
Specificeres således:		
Skat af årets resultat	<u>24.656</u>	<u>-17.594</u>
	<u>24.656</u>	<u>-17.594</u>
6 Materielle anlægsaktiver		
kr.		Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2019		2.720.319
Tilgange		193.678
Kostpris 31. december 2019		<u>2.913.997</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019		51.740
Afskrivninger		53.677
Af- og nedskrivninger 31. december 2019		<u>105.417</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019		<u>2.808.580</u>

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

7 Selskabskapital

Virksomhedens selskabskapital har uændret været 50.000 kr. det seneste år.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

8 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 2.114 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. Pantebrevene er lagt til sikkerhed for gæld i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 2.809 t.kr.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, 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: PID:9208-2002-2-010769914835

IP: 89.239.xxx.xxx

2020-03-20 07:01:00Z

NEM ID 

Nikolaj Bjerre Rasmussen

Direktion

På vegne af: Kani Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-425799230359

IP: 86.52.xxx.xxx

2020-03-20 13:38:56Z

NEM ID 

Nikolaj Bjerre Rasmussen

Dirigent

På vegne af: Kani Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-425799230359

IP: 86.52.xxx.xxx

2020-03-31 09:01:10Z

NEM ID 

Peter Klindt Eilertsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Ernst & Young P/S

Serienummer: CVR:30700228-RID:1267704592268

IP: 145.62.xxx.xxx

2020-03-31 09:05:32Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: TV2UO-3VKQ4-IET61-NZY7Z-J5G6H-1K58G

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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>