

# KANI Ejendomme ApS

Rønningevej 55, 5550 Langeskov

CVR-nr. 38 76 65 97

## Årsrapport

for 1. januar - 31. december 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. juni 2022

Dirigent:

.....  
Kasper Kirk Cordes





## 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

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for KANI Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Langeskov, den 17. juni 2022

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 2021 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 17. juni 2022  
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 2021 udviser et overskud på 42.765 kr. mod et overskud på 38.574 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på 130.380 kr.

### 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.	2021	2020
	<b>Bruttofortjeneste</b>	263.203	214.544
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-72.442	-72.252
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	190.761	142.292
3	Finansielle omkostninger	-127.695	-92.761
	<b>Resultat før skat</b>	63.066	49.531
4	Skat af årets resultat	-20.301	-10.957
	<b>Årets resultat</b>	42.765	38.574
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	42.765	38.574
		42.765	38.574

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2021	2020
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
5	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	3.505.262	3.568.244
		<u>3.505.262</u>	<u>3.568.244</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>3.505.262</u>	<u>3.568.244</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.550	0
	Andre tilgodehavender	6.850	13.495
		<u>8.400</u>	<u>13.495</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>24.634</u>	<u>568</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>33.034</u>	<u>14.063</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>3.538.296</u></u>	<u><u>3.582.307</u></u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2021	2020
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
6	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	80.380	37.615
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>130.380</b>	<b>87.615</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	7.524	3.939
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>7.524</b>	<b>3.939</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
7	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	2.134.846	2.357.016
	Gæld til banker	933.211	800.466
		<b>3.068.057</b>	<b>3.157.482</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Kortfristet del af gæld	114.572	51.782
	Gæld til banker	0	75.607
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	29.360
	Skyldig selskabsskat	16.390	7.414
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	129.012	75.226
	Deposita	48.900	48.900
	Anden gæld	23.461	44.982
		<b>332.335</b>	<b>333.271</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.400.392</b>	<b>3.490.753</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>3.538.296</b>	<b>3.582.307</b>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 8 Sikkerhedsstillelser

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

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	50.000	-959	49.041
Overført via resultatdisponering	0	38.574	38.574
<b>Egenkapital 1. januar 2021</b>	<b>50.000</b>	<b>37.615</b>	<b>87.615</b>
Overført via resultatdisponering	0	42.765	42.765
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>50.000</b>	<b>80.380</b>	<b>130.380</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KANI Ejendomme ApS for 2021 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 og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### 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 omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger 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.

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 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 acontoskatte.

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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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 provenu 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 Personaleomkostninger**

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

kr.	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	127.695	92.761
	<u>127.695</u>	<u>92.761</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	16.390	7.414
Årets regulering af udskudt skat	3.585	3.543
Regulering af skat vedrørende tidligere år	326	0
	<u>20.301</u>	<u>10.957</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 5 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2021	3.745.913
Tilgange	9.460
Kostpris 31. december 2021	<u>3.755.373</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	177.669
Afskrivninger	72.442
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	<u>250.111</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b><u>3.505.262</u></b>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 8.

#### 6 Selskabskapital

Virksomhedens selskabskapital har uændret været 50.000 kr. de seneste 2 år.

#### 7 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 2.833 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

#### 8 Sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst realkreditpantebrev på 1.750 t.kr samt ejerpantebrev på 850 t.kr. i ejendommen Jernbanegade 20, 5550 Langeskov, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2021 udgør 2.697 t.kr.

Der er tinglyst realkreditpantebrev på 1.140 t.kr. samt ejerpantebrev på 250 t.kr. i ejendommen Stavnsagergyden 9, 5550 Langeskov, hvis regnskabsmæssig værdi dr. 31. decemeber 2021 udgør 808 t.kr.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, 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: 87.104.xxx.xxx

2022-06-19 14:12:13 UTC



## Kasper Kirk Cordes

### Dirigent

På vegne af: KANI Ejendomme ApS

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

IP: 87.104.xxx.xxx

2022-06-19 14:12:13 UTC



## Nikolaj Bjerre Rasmussen

### Direktion

På vegne af: KANI Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-425799230359

IP: 85.218.xxx.xxx

2022-06-20 18:05:14 UTC



## Kenneth Skov Hansen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1274257426637

IP: 165.225.xxx.xxx

2022-06-21 05:46:03 UTC



Penneo dokumentnøgle: YEEK5-W3LH0-OVEIM-YA872-CGGAP-5YDHJ

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>