

# KANI Ejendomme ApS

Rønningevej 55, 5550 Langeskov

CVR-nr. 38 76 65 97

## Årsrapport

for 1. januar - 31. december 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. maj 2024

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   | 8 |
| Noter  | 9 |

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for KANI Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Langeskov, den 1. maj 2024  
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 2023 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 1. maj 2024  
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<br>Kasper Kirk Cordes |

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på 102.173 kr. mod et overskud på 526.273 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på 758.826 kr.

Sidste års resultat var positivt påvirket af salg af en 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.   | 2023    | 2022     |
|------|---|---------|----------|
|      | <b>Bruttofortjeneste</b>  | 240.017 | 733.024  |
|      | Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | -55.614 | -55.614  |
|      | <b>Resultat før finansielle poster</b>                            | 184.403 | 677.410  |
| 3    | Finansielle indtægter   | 0       | 73.138   |
| 4    | Finansielle omkostninger  | -51.020 | -75.598  |
|      | <b>Resultat før skat</b>  | 133.383 | 674.950  |
| 5    | Skat af årets resultat  | -31.210 | -148.677 |
|      | <b>Årets resultat</b>   | 102.173 | 526.273  |
|      | <b>Forslag til resultatdisponering</b>                            |         |          |
|      | Overført resultat   | 102.173 | 526.273  |
|      |   | 102.173 | 526.273  |

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

| Note | kr.                            | 2023             | 2022             |
|------|--------------------------------|------------------|------------------|
|      | <b>AKTIVER</b>                 |                  |                  |
|      | <b>Anlægsaktiver</b>           |                  |                  |
| 6    | Materielle anlægsaktiver       |                  |                  |
|      | Grunde og bygninger            | 2.586.124        | 2.641.738        |
|      |                                | <u>2.586.124</u> | <u>2.641.738</u> |
|      | <b>Anlægsaktiver i alt</b>     | <u>2.586.124</u> | <u>2.641.738</u> |
|      | <b>Omsætningsaktiver</b>       |                  |                  |
|      | <b>Tilgodehavender</b>         |                  |                  |
|      | Udskudte skatteaktiver         | 73               | 0                |
|      | Andre tilgodehavender          | 1.640            | 0                |
|      |                                | <u>1.713</u>     | <u>0</u>         |
|      | <b>Likvide beholdninger</b>    | <u>3.057</u>     | <u>334.549</u>   |
|      | <b>Omsætningsaktiver i alt</b> | <u>4.770</u>     | <u>334.549</u>   |
|      | <b>AKTIVER I ALT</b>           | <u>2.590.894</u> | <u>2.976.287</u> |

### Balance

| Note | kr.                                      | 2023             | 2022             |
|------|--|------------------|------------------|
|      | <b>PASSIVER</b>                          |                  |                  |
|      | <b>Egenkapital</b>                       |                  |                  |
| 7    | Selskabskapital                          | 50.000           | 50.000           |
|      | Overført resultat                        | 708.826          | 606.653          |
|      |  | <u>758.826</u>   | <u>656.653</u>   |
|      | <b>Egenkapital i alt</b>                 | <u>758.826</u>   | <u>656.653</u>   |
|      | <b>Hensatte forpligtelser</b>            |                  |                  |
|      | Udskudt skat                             | 0                | 45               |
|      |  | <u>0</u>         | <u>45</u>        |
|      | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>      | <u>0</u>         | <u>45</u>        |
|      | <b>Gældsforpligtelser</b>                |                  |                  |
| 8    | <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>   |                  |                  |
|      | Gæld til realkreditinstitutter           | 1.478.389        | 1.531.547        |
|      | Gæld til banker                          | 0                | 393.012          |
|      |  | <u>1.478.389</u> | <u>1.924.559</u> |
|      | <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>   |                  |                  |
| 8    | Kortfristet del af gæld                  | 53.158           | 163.095          |
|      | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 15.193           | 25.505           |
|      | Skyldig selskabsskat                     | 29.328           | 156.156          |
|      | Gæld til selskabsdeltagere og ledelse    | 44.896           | 3.692            |
|      | Deposita                                 | 35.700           | 35.700           |
|      | Anden gæld                               | 175.404          | 10.882           |
|      |  | <u>353.679</u>   | <u>395.030</u>   |
|      | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <u>1.832.068</u> | <u>2.319.589</u> |
|      | <b>PASSIVER I ALT</b>                    | <u>2.590.894</u> | <u>2.976.287</u> |

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 9 Pantsætninger og 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        |
| <b>Egenkapital 1. januar 2023</b>    | <b>50.000</b>   | <b>606.653</b>    | <b>656.653</b> |
| Overført via resultatdisponering     | 0               | 102.173           | 102.173        |
| <b>Egenkapital 31. december 2023</b> | <b>50.000</b>   | <b>708.826</b>    | <b>758.826</b> |

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KANI Ejendomme ApS for 2023 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.

##### Likvider

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

##### Egenkapital

##### Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## 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 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.

##### Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 2 Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte

| kr.  | 2023          | 2022           |
|--|---------------|----------------|
| <b>3 Finansielle indtægter</b>                 |               |                |
| Andre finansielle indtægter                    | 0             | 73.138         |
|  | <u>0</u>      | <u>73.138</u>  |
| <b>4 Finansielle omkostninger</b>              |               |                |
| Renteomkostning ejere                          | 4.896         | 1.018          |
| Andre finansielle omkostninger                 | 46.124        | 74.580         |
|  | <u>51.020</u> | <u>75.598</u>  |
| <b>5 Skat af årets resultat</b>                |               |                |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 31.328        | 156.156        |
| Årets regulering af udskudt skat               | -118          | -7.479         |
|  | <u>31.210</u> | <u>148.677</u> |

#### 6 Materielle anlægsaktiver

| kr.  | Grunde og bygninger |
|--|---------------------|
| Kostpris 1. januar 2023                        | 2.913.997           |
| Kostpris 31. december 2023                     | 2.913.997           |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2023           | 272.259             |
| Afskrivninger                                  | 55.614              |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2023        | 327.873             |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b> | <u>2.586.124</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 1.261 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

#### 9 Pantsætninger og 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 2023 udgør 2.586 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

2024-05-01 20:04:10 UTC



## Kasper Kirk Cordes

### Dirigent

På vegne af: KANI Ejendomme ApS

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

IP: 5.103.xxx.xxx

2024-05-01 20:04:10 UTC



## Nikolaj Bjerre Rasmussen

### Direktion

På vegne af: KANI Ejendomme ApS

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

IP: 85.218.xxx.xxx

2024-05-06 14:46:02 UTC



## Kenneth Skov Hansen

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: c4292833-2f2d-4ed9-b5c1-77b194ac5b80

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-06 14:51:36 UTC



Penneo dokumentnøgle: WM8EE-KTPZU-X51VK-P05YT-10JVM-45G82

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 tidsstempelt 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/validator**