

# LANI Ejendomme ApS

Blomsterlunden 117, 1. th., 8381 Tilst

CVR-nr. 41 96 51 18

## Årsrapport

15. december 2020 - 31. december 2021



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. juni 2022.

---

Nicklas Thorsager Mortensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 15. december 2020 - 31. december 2021</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 15. december 2020 - 31. december 2021 for LANI Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 15. december 2020 - 31. december 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020/21 for opfyldt.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tilst, den 16. juni 2022

### Direktion

Nicklas Thorsager Mortensen

Lars Lyng Hesselholt Nedergaard

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaverne i LANI Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for LANI Ejendomme ApS for regnskabsåret 15. december 2020 - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisoreres 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 Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viborg, den 16. juni 2022

### **Ullits & Winther**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 09 32 72

Claus Søndergaard Nielsen

statsautoriseret revisor  
mne30145

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

LANI Ejendomme ApS  
Blomsterlunden 117, 1. th.  
8381 Tilst

CVR-nr.: 41 96 51 18  
Regnskabsår: 15. december - 31. december

**Direktion**

Nicklas Thorsager Mortensen  
Lars Lyng Hesselholt Nedergaard

**Revisor**

Ullits & Winther  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Agerlandsvej 1  
8800 Viborg

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen, der omfatter perioden 15. december 2020 - 31. december 2021, udviser et resultat på -16.509 kr. Balancen udviser en egenkapital på 23.491 kr.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for LANI Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsudgifter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.



### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	15/12 2020 - 31/12 2021
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>14.185</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-4.919
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>9.266</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-24.609
<b>Resultat før skat</b>	<b>-15.343</b>
Skat af årets resultat	-1.166
<b>Årets resultat</b>	<b>-16.509</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
Disponeret fra overført resultat	-16.509
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-16.509</b>

## Balance

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>		<u>31/12 2021</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
1	Grunde og bygninger	<u>1.175.706</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.175.706</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>1.175.706</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Likvide beholdninger	<u>33.748</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>33.748</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>1.209.454</u></b>

## Balance

---

<b>Passiver</b>	
Note	31/12 2021
<b>Egenkapital</b>	
Virksomhedskapital	40.000
Overført resultat	-16.509
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>23.491</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	
Gæld til realkreditinstitutter	772.730
Anden gæld	20.400
2 Langfristede gældsforpligtelser i alt	793.130
2 Kortfristet del af langfristet gæld	23.000
Gæld til pengeinstitutter	106.231
Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.000
Selskabsskat	1.166
Anden gæld	257.436
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	392.833
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.185.963</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>1.209.454</b>
<b>3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 15. december 2020	0	0	0
Kontant kapitalstiftelse	40.000	0	40.000
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-16.509</u>	<u>-16.509</u>
	<b><u>40.000</u></b>	<b><u>-16.509</u></b>	<b><u>23.491</u></b>

## Noter

---

	<u>31/12 2021</u>
<b>1. Grunde og bygninger</b>	
Tilgang i årets løb	<u>1.180.625</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>1.180.625</b></u>
Årets afskrivninger	<u>-4.919</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<u><b>-4.919</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>1.175.706</b></u>

## 2. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2021</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2021</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	795.730	23.000	772.730	695.000
Anden gæld	<u>20.400</u>	<u>0</u>	<u>20.400</u>	<u>0</u>
	<u><b>816.130</b></u>	<u><b>23.000</b></u>	<u><b>793.130</b></u>	<u><b>695.000</b></u>

## 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 812 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 1.176 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på nom. 120 t.kr. til sikkerhed for bankgæld, som udgør 106 t.kr. på balancedagen. Ejerpantebrevet giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Nicklas Thorsager Mortensen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-272190359259  
Tidspunkt for underskrift: 17-06-2022 kl.: 11:15:11  
Underskrevet med NemID

## Lars Lyng Hesselholt Nedergaard

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-164946547904  
Tidspunkt for underskrift: 17-06-2022 kl.: 16:51:47  
Underskrevet med NemID

## Claus Søndergaard Nielsen

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 31289325  
Tidspunkt for underskrift: 17-06-2022 kl.: 17:08:57  
Underskrevet med NemID

## Nicklas Thorsager Mortensen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-272190359259  
Tidspunkt for underskrift: 20-06-2022 kl.: 11:01:50  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: e12530ugnMR247849203