

LANI Ejendomme ApS

Jonatansvej 11, 8600 Silkeborg

CVR-nr. 41 96 51 18

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. maj 2024.

Nicklas Thorsager Mortensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 21. maj 2024

Direktion

Nicklas Thorsager Mortensen

Lars Lynge Hesselholt Nedergaard

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i LANI Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for LANI Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 21. maj 2024

Ullits & Winther

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 09 32 72

Claus Søndergaard Nielsen

statsautoriseret revisor
mne30145

Selskabsoplysninger

Selskabet

LANI Ejendomme ApS
Jonatansvej 11
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 41 96 51 18
Stiftet: 15. december 2020
Hjemsted: Silkeborg
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Nicklas Thorsager Mortensen
Lars Lynge 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 1. januar - 31. december 2023, udviser et resultat på -2.607 kr. mod -8.178 kr. sidste år. Balancen udviser en egenkapital på 12.706 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 er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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 salgsmkostninger 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 nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttofortjeneste	102.444	89.620
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-23.760	-20.772
Resultat før finansielle poster	78.684	68.848
Andre finansielle indtægter	7	0
Øvrige finansielle omkostninger	-75.094	-72.098
Resultat før skat	3.597	-3.250
Skat af årets resultat	-6.204	-4.928
Årets resultat	-2.607	-8.178
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-2.607	-8.178
Disponeret i alt	-2.607	-8.178

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Anlægsaktiver			
1	Grunde og bygninger	<u>2.326.525</u>	<u>2.350.285</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.326.525</u>	<u>2.350.285</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>2.326.525</u>	<u>2.350.285</u>
Omsætningsaktiver			
	Likvide beholdninger	<u>12.940</u>	<u>12.429</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>12.940</u>	<u>12.429</u>
	Aktiver i alt	<u>2.339.465</u>	<u>2.362.714</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2023	2022
Egenkapital		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	-27.294	-24.687
Egenkapital i alt	12.706	15.313
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	1.587.661	1.630.159
Anden gæld	50.400	50.400
2 Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.638.061	1.680.559
2 Kortfristet del af langfristet gæld	43.000	42.000
Gæld til pengeinstitutter	70.152	61.528
Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.000	5.000
Selskabsskat	6.204	4.928
Anden gæld	564.342	553.386
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	688.698	666.842
Gældsforpligtelser i alt	2.326.759	2.347.401
Passiver i alt	2.339.465	2.362.714
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	-16.509	23.491
Årets overførte overskud eller underskud	0	-8.178	-8.178
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	-24.687	15.313
Årets overførte overskud eller underskud	0	-2.607	-2.607
	40.000	-27.294	12.706

Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>		
1. Grunde og bygninger				
Kostpris primo	2.375.975	1.180.625		
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>1.195.350</u>		
Kostpris ultimo	<u>2.375.975</u>	<u>2.375.975</u>		
Af- og nedskrivninger primo	-25.690	-4.919		
Årets afskrivninger	<u>-23.760</u>	<u>-20.771</u>		
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-49.450</u>	<u>-25.690</u>		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>2.326.525</u>	<u>2.350.285</u>		
2. Gældsforpligtelser				
	Gæld i alt	Kortfristet	Langfristet	Restgæld
	<u>31/12 2023</u>	<u>del af lang-</u>	<u>gæld</u>	<u>efter 5 år</u>
		fristet gæld	31/12 2023	
Gæld til realkreditinstitutter	1.630.661	43.000	1.587.661	1.438.000
Anden gæld	<u>50.400</u>	<u>0</u>	<u>50.400</u>	<u>0</u>
	<u>1.681.061</u>	<u>43.000</u>	<u>1.638.061</u>	<u>1.438.000</u>

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.664 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 2.327 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på nom. 120 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

Nicklas Thorsager Mortensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Nicklas Thorsager Mortensen
Direktør
ID: ef87145d-2793-4c58-a75a-2a4a5882e9c9
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 23-05-2024 kl.: 12:58:52
Underskrevet med MitID



Lars Lyng Hesselholt Nedergaard

Navnet returneret af dansk MitID var:
Lars Lyng Hesselholt Nedergaard
Direktør
ID: c9ee05d4-8d80-4477-b56d-1406fbdfb6b2
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 23-05-2024 kl.: 07:34:21
Underskrevet med MitID



Claus Søndergaard Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Claus Søndergaard Nielsen
Revisor
ID: 49af87d1-ea63-4e47-861c-fa5ecb45698e
CVR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 23-05-2024 kl.: 13:05:22
Underskrevet med MitID



Nicklas Thorsager Mortensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Nicklas Thorsager Mortensen
Dirigent
ID: ef87145d-2793-4c58-a75a-2a4a5882e9c9
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 23-05-2024 kl.: 14:42:10
Underskrevet med MitID

