



## Kanich Invest ApS

Metalgangen 16  
2690 Karlslunde  
CVR-nr. 26416841

## Årsrapport 01.07.2020 - 30.06.2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
22.12.2021

---

**Claus Linde**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2020/21	6
Balance pr. 30.06.2021	7
Egenkapitalopgørelse for 2020/21	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Kanich Invest ApS

Metalgangen 16

2690 Karlslunde

CVR-nr.: 26416841

Hjemsted: Greve

Regnskabsår: 01.07.2020 - 30.06.2021

## Direktion

Claus Linde

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2020 - 30.06.2021 for Kanich Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2020 - 30.06.2021.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.2020 - 30.06.2021 for opfyldt.

Jeg indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Karlsunde, den 22.12.2021

**Direktion**

**Claus Linde**

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i Kanich Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kanich Invest ApS for regnskabsåret 01.07.2020 - 30.06.2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt 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 den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

København, den 22.12.2021

## **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

## **Mads Lundemann**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne44181

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i lighed med tidligere år af salg og udlejning af ejendomme i ind- og udland.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 69 t.kr. Selskabet har i regnskabsåret solgt 2 ejendomme med et samlet regnskabsmæssigt tab på 225 t.kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2020/21

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>855.145</b>	<b>335.525</b>
Af- og nedskrivninger	1	(647.809)	(461.981)
<b>Driftsresultat</b>		<b>207.336</b>	<b>(126.456)</b>
Andre finansielle indtægter		0	351
Andre finansielle omkostninger	2	(164.472)	(225.914)
<b>Resultat før skat</b>		<b>42.864</b>	<b>(352.019)</b>
Skat af årets resultat	3	26.336	77.431
<b>Årets resultat</b>		<b>69.200</b>	<b>(274.588)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		69.200	(274.588)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>69.200</b>	<b>(274.588)</b>

# Balance pr. 30.06.2021

## Aktiver

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Grunde og bygninger		12.926.264	15.296.572
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		555.533	636.090
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>13.481.797</b>	<b>15.932.662</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>13.481.797</b>	<b>15.932.662</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		62.500	18.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		82.968	82.968
Tilgodehavende skat		0	92.752
<b>Tilgodehavender</b>		<b>145.468</b>	<b>193.720</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.475.691</b>	<b>76.945</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.621.159</b>	<b>270.665</b>
<b>Aktiver</b>		<b>16.102.956</b>	<b>16.203.327</b>



**Passiver**

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		3.520.635	3.227.505
Overført overskud eller underskud		3.409.230	2.541.160
<b>Egenkapital</b>		<b>7.054.865</b>	<b>5.893.665</b>
Udskudt skat		1.720.000	1.544.157
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.720.000</b>	<b>1.544.157</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.546.649	5.146.161
Deposita		150.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.073.073	2.012.692
Skyldig skat		55.638	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>6.825.360</b>	<b>7.158.853</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	300.082	1.416.028
Deposita		0	75.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		31.750	40.328
Gæld til tilknyttede virksomheder		74.744	30.215
Anden gæld		96.155	45.081
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>502.731</b>	<b>1.606.652</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>7.328.091</b>	<b>8.765.505</b>
<b>Passiver</b>		<b>16.102.956</b>	<b>16.203.327</b>
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

# Egenkapitalopgørelse for 2020/21

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	3.227.505	2.541.160	5.893.665
Årets opskrivninger	0	1.400.000	0	1.400.000
Opløsning af opskrivninger	0	(798.870)	798.870	0
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(308.000)	0	(308.000)
Årets resultat	0	0	69.200	69.200
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>3.520.635</b>	<b>3.409.230</b>	<b>7.054.865</b>

# Noter

## 1 Af- og nedskrivninger

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	422.752	461.981
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle aktiver	225.057	0
	<b>647.809</b>	<b>461.981</b>

## 2 Andre finansielle omkostninger

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	60.381	6.808
Renteomkostninger i øvrigt	104.091	137.964
Valutakursreguleringer	0	4.479
Øvrige finansielle omkostninger	0	76.663
	<b>164.472</b>	<b>225.914</b>

## 3 Skat af årets resultat

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Aktuel skat	55.638	(92.752)
Ændring af udskudt skat	(132.157)	15.321
Regulering vedrørende tidligere år	50.183	0
	<b>(26.336)</b>	<b>(77.431)</b>

#### 4 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	12.194.369	805.000
Afgange	(2.758.440)	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>9.435.929</b>	<b>805.000</b>
Opskrivninger primo	4.310.687	0
Årets opskrivninger	1.400.000	0
Tilbageførsel ved afgange	(939.922)	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>4.770.765</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	(1.208.484)	(168.910)
Årets afskrivninger	(342.195)	(80.557)
Tilbageførsel ved afgange	270.249	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(1.280.430)</b>	<b>(249.467)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>12.926.264</b>	<b>555.533</b>
Regnskabsmæssig værdi, hvis aktiver ikke var opskrevet	8.412.630	555.533

#### 5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020/21 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019/20 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020/21 kr.	Restgæld efter 5 år 2020/21 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	300.082	1.416.028	4.546.649	2.715.812
Deposita	0	0	150.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	2.073.073	0
Skyldig skat	0	0	55.638	0
	<b>300.082</b>	<b>1.416.028</b>	<b>6.825.360</b>	<b>2.715.812</b>

#### 6 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	<b>8.687</b>	<b>23.579</b>

#### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Kanich Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

## **8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 12.926 t.kr.

### **Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder**

Virksomheden har stillet selvskyldnerkaution for Kanich Holding ApS gæld til kreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, i den periode, de vedrører. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder reparaitions- og vedligeholdelseskostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter fra bank.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, samt renter og bidrag til realkreditinstitutter.

**Skat**

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

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

**Balancen****Materielle aktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Opskrivning sker på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	40 år	0-50 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-6 år	0-50 %

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Tilgodehavende og skyldig skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Udskudt skat vedrørende genbeskatning af tidligere fratrukne underskud i udenlandske dattervirksomheder indregnes ud fra en konkret vurdering af hensigten med den enkelte dattervirksomhed.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.