
KANICH INVEST ApS

Metalgangen 16, 2690 Karlslunde

Årsrapport for
1. juli 2022 - 30. juni 2023

CVR-nr. 26 41 68 41

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 28/12 2023

Claus Linde
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	4
Balance 30. juni	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for KANICH INVEST ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022/23.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Karlslunde, den 28. december 2023

Direktion

Cluas Linde
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i KANICH INVEST ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KANICH INVEST ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 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 revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende 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.

Hellerup, den 28. december 2023

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jacob Dannefer

statsautoriseret revisor

mne47886

Selskabsoplysninger

Selskabet KANICH INVEST ApS
Metalgangen 16
2690 Karlslunde
CVR-nr: 26 41 68 41
Regnskabsperiode: 1. juli 2022 - 30. juni 2023
Stiftet: 4. januar 2002
Hjemstedskommune: Geve

Direktion Cluas Linde

Revisor PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Resultatopgørelse 1. juli 2022 - 30. juni 2023

	Note	2022/23	2021/22
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		781.583	503.681
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-540.102	-236.570
Resultat før finansielle poster		241.481	267.111
Finansielle indtægter	3	972	3.970
Finansielle omkostninger	4	-349.876	-192.151
Resultat før skat		-107.423	78.930
Skat af årets resultat	5	5.513	1.692
Årets resultat		-101.910	80.622

Resultatdisponering

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-101.910	80.622
	-101.910	80.622

Balance 30. juni 2023

Aktiver

	Note	2022/23	2021/22
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		22.572.347	19.868.354
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		306.178	273.083
Materielle anlægsaktiver	6	22.878.525	20.141.437
Anlægsaktiver		22.878.525	20.141.437
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		48.628	93.932
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		11.557	294.815
Andre tilgodehavender		0	2.385
Periodeafgrænsningsposter	7	47.232	0
Tilgodehavender		107.417	391.132
Likvide beholdninger		1.927.490	343.622
Omsætningsaktiver		2.034.907	734.754
Aktiver		24.913.432	20.876.191

Balance 30. juni 2023

Passiver

	Note	2022/23	2021/22
		DKK	DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		3.337.187	3.743.204
Overført resultat		3.923.607	3.619.500
Egenkapital		7.385.794	7.487.704
Hensættelse til udskudt skat		1.750.487	1.756.000
Hensatte forpligtelser		1.750.487	1.756.000
Gæld til realkreditinstitutter		9.702.357	8.130.449
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.145.761	2.140.885
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		0	88.852
Deposita		156.226	150.145
Langfristede gældsforpligtelser	8	15.004.344	10.510.331
Gæld til realkreditinstitutter	8	308.094	371.668
Leverandører af varer og tjenesteydelser		120.722	98.708
Gæld til tilknyttede virksomheder	8	14.010	496.542
Selskabsskat		144.490	55.638
Deposita		99.600	99.600
Anden gæld		85.891	0
Kortfristede gældsforpligtelser		772.807	1.122.156
Gældsforpligtelser		15.777.151	11.632.487
Passiver		24.913.432	20.876.191
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	125.000	3.743.204	3.619.500	7.487.704
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	-406.017	406.017	0
Årets resultat	0	0	-101.910	-101.910
Egenkapital 30. juni	125.000	3.337.187	3.923.607	7.385.794

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at foretage køb og udlejning af ejendomme og dermed beslægtet aktiviteter.

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	533.253	484.686
Gevinst og tab ved afhændelse	6.849	-248.116
	<u>540.102</u>	<u>236.570</u>

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
3. Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra associerede virksomheder	0	3.763
Andre finansielle indtægter	972	0
Valutakursreguleringer	0	207
	<u>972</u>	<u>3.970</u>

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
4. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	149.876	0
Renteomkostninger i øvrigt	156.046	127.677
Øvrige finansielle omkostninger	0	2.118
Andre finansielle omkostninger	43.797	60.238
Kursreguleringer omkostninger	157	2.118
	<u>349.876</u>	<u>192.151</u>

Noter til årsregnskabet

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
5. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	88.386
Årets udskudte skat	-5.513	-96.000
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	5.922
	<u>-5.513</u>	<u>-1.692</u>

6. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK	DKK
Kostpris 1. juli	16.221.872	330.000
Tilgang i årets løb	3.009.930	135.107
Afgang i årets løb	0	-30.000
Kostpris 30. juni	<u>19.231.802</u>	<u>435.107</u>
Opskrivninger 1. juli	5.370.765	0
Opskrivninger 30. juni	<u>5.370.765</u>	<u>0</u>
Ned- og afskrivninger 1. juli	1.687.540	56.917
Årets afskrivninger	342.680	75.163
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-3.151
Ned- og afskrivninger 30. juni	<u>2.030.220</u>	<u>128.929</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>22.572.347</u>	<u>306.178</u>

7. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Noter til årsregnskabet

8. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	<u>9.702.357</u>	<u>8.130.449</u>
Langfristet del	9.702.357	8.130.449
Inden for 1 år	<u>308.094</u>	<u>371.668</u>
	<u>10.010.451</u>	<u>8.502.117</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	<u>5.145.761</u>	<u>2.140.885</u>
Langfristet del	5.145.761	2.140.885
Inden for 1 år	0	0
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	<u>14.010</u>	<u>496.542</u>
Kortfristet del	14.010	496.542
	<u>5.159.771</u>	<u>2.637.427</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		
Mellem 1 og 5 år	<u>0</u>	<u>88.852</u>
Langfristet del	0	88.852
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>88.852</u>
Deposita		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	<u>156.226</u>	<u>150.145</u>
Langfristet del	156.226	150.145
Inden for 1 år	0	0
Øvrige deposita	<u>99.600</u>	<u>99.600</u>
Kortfristet del	99.600	99.600
	<u>255.826</u>	<u>249.745</u>

Noter til årsregnskabet

<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
DKK	DKK

9. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger samt investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	22.572.347	19.868.354
--	------------	------------

Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder

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

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Kanich Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

10. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KANICH INVEST ApS for 2022/23 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2022/23 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

Resultatopgørelse

Lejeindtægter

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

Andre eksterne omkostninger

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af lejeindtægter og andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter fra bank, renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, samt renter og bidrag til realkreditinstitutter.

Noter til årsregnskabet

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Skatteeffekten af sambeskatningen med dattervirksomhederne fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende danske virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balance

Materielle anlægsaktiver

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:

Bygninger	40 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-6 år

Restværdierne er vurderet til at udgøre følgende i procent af kostprisen:

Bygninger	0-80 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0-50 %

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

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Noter til årsregnskabet

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.