



## Kanich Invest ApS

Metalgangen 16  
2690 Karlslunde  
CVR-nr. 26416841

## Årsrapport 01.07.2021 - 30.06.2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
29.11.2022

---

**Claus Linde**  
Dirigent

# Indhold

|  |    |
|--|----|
| Virksomhedsoplysninger   | 2  |
| Ledespåtegning   | 3  |
| Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet | 4  |
| Ledelsesberetning  | 5  |
| Resultatopgørelse for 2021/22                                    | 6  |
| Balance pr. 30.06.2022   | 7  |
| Egenkapitalopgørelse for 2021/22                                 | 9  |
| Noter  | 10 |
| Anvendt regnskabspraksis   | 13 |

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Kanich Invest ApS  
Metalgangen 16  
2690 Karlslunde

CVR-nr.: 26416841  
Hjemsted: Greve  
Regnskabsår: 01.07.2021 - 30.06.2022

## Direktion

Claus Linde, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
2300 København S

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2021 - 30.06.2022 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. 30.06.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2021 - 30.06.2022.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.2021 - 30.06.2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Karlsunde, den 29.11.2022

**Direktion**

**Claus Linde**  
direktør

# 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 01.07.2021 - 30.06.2022 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 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 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 29.11.2022

## **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

## **Mads Lundemann**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne44181

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at foretage køb og udlejning af ejendomme og dermed beslægtet aktiviteter.

Årets resultat udgør et overskud på 81 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 2021/22

|  | Note | 2021/22<br>kr. | 2020/21<br>kr. |
|--|------|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste/-tab</b>          |      | <b>503.681</b> | <b>855.145</b> |
| Af- og nedskrivninger                  | 1    | (236.570)      | (647.809)      |
| <b>Driftsresultat</b>                  |      | <b>267.111</b> | <b>207.336</b> |
| Andre finansielle indtægter            | 2    | 3.970          | 0              |
| Andre finansielle omkostninger         | 3    | (192.151)      | (164.472)      |
| <b>Resultat før skat</b>               |      | <b>78.930</b>  | <b>42.864</b>  |
| Skat af årets resultat                 | 4    | 1.692          | 26.336         |
| <b>Årets resultat</b>                  |      | <b>80.622</b>  | <b>69.200</b>  |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |      |                |                |
| Overført resultat                      |      | 80.622         | 69.200         |
| <b>Resultatdisponering</b>             |      | <b>80.622</b>  | <b>69.200</b>  |

# Balance pr. 30.06.2022

## Aktiver

|  | Note | 2021/22<br>kr.    | 2020/21<br>kr.    |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger                          |      | 13.003.371        | 12.926.264        |
| Investeringsjendomme                         |      | 6.864.983         | 0                 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      |      | 273.083           | 555.533           |
| <b>Materielle aktiver</b>                    | 5    | <b>20.141.437</b> | <b>13.481.797</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |      | <b>20.141.437</b> | <b>13.481.797</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  |      | 93.932            | 62.500            |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 294.815           | 82.968            |
| Andre tilgodehavender                        |      | 2.385             | 0                 |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>391.132</b>    | <b>145.468</b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |      | <b>343.622</b>    | <b>2.475.691</b>  |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |      | <b>734.754</b>    | <b>2.621.159</b>  |
| <b>Aktiver</b>                               |      | <b>20.876.191</b> | <b>16.102.956</b> |



**Passiver**

|   | Note | 2021/22<br>kr.    | 2020/21<br>kr.    |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital                            |      | 125.000           | 125.000           |
| Reserve for opskrivninger                     |      | 3.743.204         | 3.520.635         |
| Overført overskud eller underskud             |      | 3.619.500         | 3.409.230         |
| <b>Egenkapital</b>                            |      | <b>7.487.704</b>  | <b>7.054.865</b>  |
| Udskudt skat                                  |      | 1.756.000         | 1.720.000         |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                 |      | <b>1.756.000</b>  | <b>1.720.000</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter                |      | 8.130.449         | 4.546.649         |
| Deposita                                      |      | 150.145           | 150.000           |
| Gæld til tilknyttede virksomheder             |      | 2.140.885         | 2.073.073         |
| Skyldig skat                                  |      | 88.852            | 55.638            |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>        | 6    | <b>10.510.331</b> | <b>6.825.360</b>  |
| Kortfristet del af langfristede forpligtelser | 6    | 371.668           | 300.082           |
| Deposita                                      |      | 99.600            | 0                 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser      |      | 98.708            | 31.750            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder             |      | 496.542           | 74.745            |
| Skyldig skat                                  |      | 55.638            | 0                 |
| Anden gæld                                    |      | 0                 | 96.154            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>        |      | <b>1.122.156</b>  | <b>502.731</b>    |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                     |      | <b>11.632.487</b> | <b>7.328.091</b>  |
| <b>Passiver</b>                               |      | <b>20.876.191</b> | <b>16.102.956</b> |
| Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser | 7    |                   |                   |
| Eventualforpligtelser                         | 8    |                   |                   |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser         | 9    |                   |                   |

# Egenkapitalopgørelse for 2021/22

|                               | Virksomheds-<br>kapital<br>kr. | Reserve for<br>opskrivninger<br>kr. | Overført<br>overskud eller<br>underskud<br>kr. | I alt<br>kr.     |
|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|--|------------------|
| Egenkapital primo             | 125.000                        | 3.520.635                           | 3.409.230                                      | 7.054.865        |
| Årets opskrivninger           | 0                              | 600.000                             | 0  | 600.000          |
| Opløsning af opskrivninger    | 0                              | (129.648)                           | 129.648  | 0                |
| Øvrige egenkapitalposter      | 0                              | (115.783)                           | 0  | (115.783)        |
| Skat af egenkapitalbevægelser | 0                              | (132.000)                           | 0  | (132.000)        |
| Årets resultat                | 0                              | 0                                   | 80.622   | 80.622           |
| <b>Egenkapital ultimo</b>     | <b>125.000</b>                 | <b>3.743.204</b>                    | <b>3.619.500</b>                               | <b>7.487.704</b> |

# Noter

## 1 Af- og nedskrivninger

|   | 2021/22<br>kr. | 2020/21<br>kr. |
|---|----------------|----------------|
| Afskrivninger på materielle aktiver                           | 484.686        | 422.752        |
| Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle aktiver | (248.116)      | 225.057        |
|   | <b>236.570</b> | <b>647.809</b> |

## 2 Andre finansielle indtægter

|  | 2021/22<br>kr. | 2020/21<br>kr. |
|--|----------------|----------------|
| Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 3.763          | 0              |
| Valutakursreguleringer                             | 207            | 0              |
|  | <b>3.970</b>   | <b>0</b>       |

## 3 Andre finansielle omkostninger

|   | 2021/22<br>kr. | 2020/21<br>kr. |
|---|----------------|----------------|
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 62.356         | 60.381         |
| Renteomkostninger i øvrigt                            | 127.677        | 104.091        |
| Øvrige finansielle omkostninger                       | 2.118          | 0              |
|   | <b>192.151</b> | <b>164.472</b> |

## 4 Skat af årets resultat

|                                    | 2021/22<br>kr. | 2020/21<br>kr.  |
|------------------------------------|----------------|-----------------|
| Aktuel skat                        | 88.386         | 55.638          |
| Ændring af udskudt skat            | (96.000)       | (132.157)       |
| Regulering vedrørende tidligere år | 5.922          | 50.183          |
|                                    | <b>(1.692)</b> | <b>(26.336)</b> |

## 5 Materielle aktiver

|  | Grunde<br>og bygninger<br>kr. | Investerings-<br>ejendomme<br>kr. | Andre anlæg,<br>driftsmateriel<br>og inventar<br>kr. |
|--|-------------------------------|-----------------------------------|--|
| Kostpris primo   | 9.435.929                     | 0                                 | 805.000  |
| Tilgange   | 0                             | 6.901.726                         | 260.000  |
| Afgange  | (115.783)                     | 0                                 | (735.000)  |
| <b>Kostpris ultimo</b>                                 | <b>9.320.146</b>              | <b>6.901.726</b>                  | <b>330.000</b>                                       |
| Opskrivninger primo                                    | 4.770.765                     | 0                                 | 0  |
| Årets opskrivninger                                    | 600.000                       | 0                                 | 0  |
| <b>Opskrivninger ultimo</b>                            | <b>5.370.765</b>              | <b>0</b>                          | <b>0</b>   |
| Af- og nedskrivninger primo                            | (1.280.430)                   | 0                                 | (249.467)  |
| Årets afskrivninger                                    | (407.110)                     | (36.743)                          | (40.833)   |
| Tilbageførsel ved afgang                               | 0                             | 0                                 | 233.383  |
| <b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>                    | <b>(1.687.540)</b>            | <b>(36.743)</b>                   | <b>(56.917)</b>                                      |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>                    | <b>13.003.371</b>             | <b>6.864.983</b>                  | <b>273.083</b>                                       |
| Regnskabsmæssig værdi, hvis aktiver ikke var opskrevet | 8.204.392                     | 6.864.983                         | 273.083  |

## 6 Langfristede forpligtelser

|                                   | Forfald inden<br>for 12<br>måneder<br>2021/22<br>kr. | Forfald inden<br>for 12<br>måneder<br>2020/21<br>kr. | Forfald<br>efter 12<br>måneder<br>2021/22<br>kr. | Restgæld<br>efter 5 år<br>2021/22<br>kr. |
|-----------------------------------|--|--|--|--|
| Gæld til realkreditinstitutter    | 371.668  | 300.082  | 8.130.449  | 6.762.598                                |
| Deposita                          | 0  | 0  | 150.145  | 0  |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 0  | 0  | 2.140.885  | 0  |
| Skyldig skat                      | 0  | 0  | 88.852   | 0  |
|                                   | <b>371.668</b>                                       | <b>300.082</b>                                       | <b>10.510.331</b>                                | <b>6.762.598</b>                         |

## 7 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

|  | 2021/22<br>kr. | 2020/21<br>kr. |
|--|----------------|----------------|
| Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt | 0              | 8.687          |

## 8 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Kanich Holding ApS som administrationselskab. 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 administrationselskabets årsregnskab.

## **9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 19.868 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:

|   | Brugstid<br>År | Restværdi<br>% |
|---|----------------|----------------|
| Bygninger                               | 40 år          | 0-80 %         |
| 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.

**Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider: 40 år.

**Tilgodehavender**

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

**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 nominel værdi.

**Skyldig og tilgodehavende skat**

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