



B a a g ø e | S c h o u
statsautoriseret revisionsaktieselskab

Kandler Invest II ApS
Lyongade 24, 4. tv., 2300 København S

CVR-nr. 31 94 88 94

Årsrapport

2022

This document has esignatur Agreement-ID: f8719dkmSJP250485982

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. juli 2023.

Lasse Kandler
Dirigent

Fiolstræde 44, 3. th. | 1171 København K | Telefon: 35 24 59 24 | Fax: 35 37 00 70

www.bsrev.dk | Tilknyttet RevisorGruppen Danmark



Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022 | |
| Resultatopgørelse | 5 |
| Balance | 6 |
| Egenkapitalopgørelse | 8 |
| Noter | 9 |
| Anvendt regnskabspraksis | 12 |



Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for Kandler Invest II ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 19. juli 2023

Direktion

Lasse Kandler



Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Kandler Invest II ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kandler Invest II ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 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.

København, den 19. juli 2023

Baagøe | Schou

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 21 14 81 48

Louis Frits Strøm

registreret revisor
mne40142



Selskabsoplysninger

Selskabet

Kandler Invest II ApS
Lyongade 24, 4. tv.
2300 København S

CVR-nr.: 31 94 88 94
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Lasse Kandler

Revisor

Baagøe | Schou
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Fiolstræde 44, 3. th.
1171 København K



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af investering i fast ejendom og virksomheder samt al virksomhed, som efter direktionens skøn er beslægtet hermed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør -201 t.kr. mod -22 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som forventet.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | 2022 kr. | 2021 t.kr. |
|---|-----------------|---------------|
| Bruttotab | -34.784 | -17 |
| Andre driftsomkostninger | -160.000 | 0 |
| Driftsresultat | -194.784 | -17 |
| Øvrige finansielle omkostninger | -5.950 | -5 |
| Resultat før skat | -200.734 | -22 |
| 1 Skat af årets resultat | 0 | 0 |
| Årets resultat | -200.734 | -22 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Udbytte for regnskabsåret | 550.000 | 0 |
| Disponeret fra overført resultat | -750.734 | -22 |
| Disponeret i alt | -200.734 | -22 |



Balance 31. december

| Aktiver | | 2022 | 2021 |
|--------------------------|-------------------------------------|------------------|--------------|
| <u>Note</u> | | <u>kr.</u> | <u>t.kr.</u> |
| Anlægsaktiver | | | |
| 2 | Investeringsejendomme | 1.387.692 | 1.287 |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | 1.387.692 | 1.287 |
| 3 | Andre værdipapirer og kapitalandele | 10.000 | 10 |
| | Finansielle anlægsaktiver i alt | 10.000 | 10 |
| | Anlægsaktiver i alt | 1.397.692 | 1.297 |
| Omsætningsaktiver | | | |
| | Tilgodehavende selskabsskat | 22.000 | 0 |
| | Tilgodehavender i alt | 22.000 | 0 |
| | Likvide beholdninger | 56.542 | 138 |
| | Omsætningsaktiver i alt | 78.542 | 138 |
| | Aktiver i alt | 1.476.234 | 1.435 |



Balance 31. december

| <u>Note</u> | 2022 kr. | 2021 t.kr. |
|--|------------------|---------------|
| Passiver | | |
| Egenkapital | | |
| Virksomhedskapital | 250.002 | 250 |
| Overført resultat | 19.170 | 770 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | 550.000 | 0 |
| Egenkapital i alt | 819.172 | 1.020 |
| Gældsforpligtelser | | |
| 4 Gæld til realkreditinstitutter | 331.220 | 348 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 331.220 | 348 |
| Kortfristet del af langfristet gæld | 17.200 | 18 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 39.375 | 20 |
| Anden gæld | 269.267 | 29 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 325.842 | 67 |
| Gældsforpligtelser i alt | 657.062 | 415 |
| Passiver i alt | 1.476.234 | 1.435 |
| 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 6 Eventualposter | | |



Egenkapitalopgørelse

| | Virksomheds- kapital kr. | Overført resultat kr. | Foreslået udbyt- te for regnskabsåret kr. | I alt kr. |
|----------------------------|--------------------------------|-----------------------------|--|----------------|
| Egenkapital 1. januar 2022 | 250.002 | 769.904 | 0 | 1.019.906 |
| Årets resultatdisponering | 0 | -750.734 | 550.000 | -200.734 |
| | 250.002 | 19.170 | 550.000 | 819.172 |



Noter

| | 2022 kr. | 2021 t.kr. |
|---|------------------|---------------|
| 1. Skat af årets resultat | | |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 0 | 0 |
| Årets regulering af udskudt skat | 0 | 0 |
| | <u>0</u> | <u>0</u> |
| 2. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris 1. januar 2022 | 959.251 | 959 |
| Tilgang i årets løb | 100.000 | 0 |
| Afgang i årets løb | 0 | 0 |
| Kostpris 31. december 2022 | <u>1.059.251</u> | <u>959</u> |
| Regulering til dagsværdi 1. januar 2022 | 328.441 | 328 |
| Årets regulering til dagsværdi | 0 | 0 |
| Regulering til dagsværdi 31. december 2022 | <u>328.441</u> | <u>328</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022 | <u>1.387.692</u> | <u>1.287</u> |

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.



Noter

3. Andre værdipapirer og kapitalandele

| | | |
|--|-----------------|-------------|
| Kostpris 1. januar 2022 | 619.164 | 619 |
| Tilgang i årets løb | 0 | 0 |
| Afgang i årets løb | 0 | 0 |
| Kostpris 31. december 2022 | 619.164 | 619 |
| Nedskrivninger 1. januar 2022 | -609.164 | -609 |
| Årets nedskrivninger | 0 | 0 |
| Nedskrivninger 31. december 2022 | -609.164 | -609 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022 | 10.000 | 10 |

4. Gæld til realkreditinstitutter

| | | |
|---|----------------|------------|
| Gæld til realkreditinstitutter i alt | 348.420 | 366 |
| Heraf forfalder inden for 1 år | -17.200 | -18 |
| | 331.220 | 348 |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | 257.300 | 275 |

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har afgivet hæftelse til ejerforeninger med nom. 36 t.kr. i ejendomme, der pr. 31. december 2022 er indregnet i årsrapporten med 963 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 348 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 963 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 241 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendom.

6. Eventualposter

Eventualaktiver

Skatteværdien af selskabets uudnyttede skattemæssige underskud udgør 250 t.kr., der er målt til 0 kr. som følge af usikkerhed om størrelse af selskabets fremtidige overskud.



Noter

6. Eventualposter (fortsat)

Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet kaution for anden virksomheds bankgæld, som pr. 31.12.22 var på 4.359 t.kr.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kandler Invest II 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

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

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 distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.



Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg 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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.



Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandel i tilknyttet virksomhed vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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.

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.



Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

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.

Lasse Kandler

Navnet returneret af dansk MitID var:
Lasse Kandler
Direktør
ID: 0124c827-4dd5-416b-908f-a6224cd19984
CPR-match med dansk MitID
Dato for underskrift: 24-07-2023
Underskrevet med MitID



Torben B. Petersen

Navnet returneret af dansk NemID var:
Torben B. Petersen
Statsautoriseret revisor
ID: 1295939049169
CVR-match med dansk NemID
Dato for underskrift: 24-07-2023
Underskrevet med NemID

NEM ID

Lasse Kandler

Navnet returneret af dansk MitID var:
Lasse Kandler
Dirigent
ID: 0124c827-4dd5-416b-908f-a6224cd19984
CPR-match med dansk MitID
Dato for underskrift: 24-07-2023
Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: f8719dkmSJP250485982

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.