

## **Kanaan Ejendomme ApS**

**Hesselager 13  
2605 Brøndby**

CVR-nr. 37702005

### **Årsrapport for 2022**

(6. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 7. august 2023

---

Salah Hassan Kanaan  
Dirigent

## Kanaan Ejendomme ApS

### Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

## **Kanaan Ejendomme ApS**

### **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 for Kanaan Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brøndby, den 7. august 2023

### **Direktion**

Salah Hassan Kanaan  
Direktør

## Kanaan Ejendomme ApS

### Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

#### Til den daglige ledelse i Kanaan Ejendomme ApS

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

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 revisorerets 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 opstilling 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.

Ejby, den 7. august 2023

**Consens, Statsautoriseret  
Revisionsanpartsselskab**

CVR-nr. 39751445

Henrik Pedersen  
Statsautoriseret revisor  
mne25198

## Kanaan Ejendomme ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Kanaan Ejendomme ApS Hesselager 13 2605 Brøndby
E-mail	eelmoe@gmail.com
CVR-nr.	37702005
Regnskabsår	1. januar 2022 - 31. december 2022
<b>Direktion</b>	Salah Hassan Kanaan, Direktør
<b>Revisor</b>	Consens, Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab Fuglevej 51, Ejby 4623 Lille Skensved
Telefon	52167749
E-mail	hp@consens.dk
Hjemmeside	www.consens.dk
CVR-nr.	39751445

## **Kanaan Ejendomme ApS**

### **Ledelsesberetning**

#### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering i fast ejendom.

#### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 udviser et resultat på kr. -103.018, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på kr. 6.180.841, og en egenkapital på kr. 2.502.546.

## **Kanaan Ejendomme ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Generelt**

Årsrapporten for Kanaan Ejendomme ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

#### **Rapporteringsvaluta**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

#### **Generelt om indregning og måling**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## **Kanaan Ejendomme ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Resultatopgørelsen**

##### **Bruttofortjeneste og -tab**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

##### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning indeholder indtægter ved ejendomsudlejning og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

##### **Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

##### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

##### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

##### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

##### **Balancen**

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.



## Kanaan Ejendomme ApS

### Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes brugstider:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	50 år	40-45%

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### **Udskudt skat**

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

## **Kanaan Ejendomme ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

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

### **Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Kanaan Ejendomme ApS

### Resultatopgørelse

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>30.256</b>	<b>-23.468</b>
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver		-50.606	-110.521
<b>Driftsresultat</b>		<b>-20.350</b>	<b>-133.989</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		17.465	0
Andre finansielle indtægter		907	964
Finansielle omkostninger	2	-40.864	-71.173
<b>Resultat før skat</b>		<b>-42.842</b>	<b>-204.198</b>
Skat af årets resultat		-60.176	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-103.018</b>	<b>-204.198</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-103.018	-204.198
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-103.018</b>	<b>-204.198</b>

## Kanaan Ejendomme ApS

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		5.364.927	5.415.533
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>5.364.927</b>	<b>5.415.533</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>5.364.927</b>	<b>5.415.533</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		217.834	190.920
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		463.734	500.750
Tilgodehavende selskabsskat		0	156.020
Andre tilgodehavender		134.149	136.052
<b>Tilgodehavender</b>		<b>815.717</b>	<b>983.742</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>197</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>815.914</b>	<b>983.742</b>
<b>Aktiver</b>		<b>6.180.841</b>	<b>6.399.275</b>

## Kanaan Ejendomme ApS

### Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>			
Overført resultat		2.502.546	2.605.564
<b>Egenkapital</b>		<b>2.502.546</b>	<b>2.605.564</b>
Hensættelser til udskudt skat		87.200	27.024
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>87.200</b>	<b>27.024</b>
Gæld til banker		1.726.167	2.002.167
Deposita		247.875	247.875
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>1.974.042</b>	<b>2.250.042</b>
Gæld til banker		276.000	298.915
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.894	2.012
Gæld til tilknyttede virksomheder		261.645	229.869
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		9.992	865
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.048.522	984.984
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.617.053</b>	<b>1.516.645</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.591.095</b>	<b>3.766.687</b>
<b>Passiver</b>		<b>6.180.841</b>	<b>6.399.275</b>
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

## Kanaan Ejendomme ApS

### Noter

#### 1. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0
-----------------------------------	---	---

#### 2. Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	39.910	52.746
Andre finansielle omkostninger	954	18.427
	<u>40.864</u>	<u>71.173</u>

#### 3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til banker	1.726.167	276.000	634.000
Deposita	247.875		
	<u>1.974.042</u>	<u>276.000</u>	<u>634.000</u>

#### 4. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatning med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Den samlede kendte forpligtelse fremgår af årsrapporten for administrationselskabet Kanaan Holding ApS.

#### 5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. balancedagen.