

Kanaan Ejendomme ApS

Hesselager 13
2605 Brøndby

CVR-nr. 37702005

Årsrapport for 2024

8. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 1. august 2025

Veronica Anna Kessler
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 2024 - 31. december 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

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 1. august 2025

Direktion

Veronica Anna Kessler
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 2024 - 31. december 2024 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 revisoreres 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.

Søborg, den 1. august 2025

**Consens, Statsautoriseret
Revisionsanpartsselskab**

CVR-nr. 39751445

Henrik Pedersen
Statsautoriseret revisor
mne25198

Kanaan Ejendomme ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Kanaan Ejendomme ApS Hesselager 13 2605 Brøndby
E-mail	ejendomme@kanaan.dk
CVR-nr.	37702005
Regnskabsår	1. januar 2024 - 31. december 2024
Direktion	Veronica Anna Kessler
Revisor	Consens, Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab Kildebakkegårds Allé 63 2860 Søborg
CVR-nr.	39751445

Kanaan Ejendomme ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering i fast ejendom.

Usædvanlige forhold

Det er i forbindelse med årsrapportens udarbejdelse konstateret, at årsregnskabet for 2022 var fejlbehæftet som følge af fejl i indregningen af tilgodehavende moms og anlægslån. Rettelserne af disse fejl er beskrevet under anvendt regnskabspraksis.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 udviser et resultat på kr. -239.603, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en balancesum på kr. 6.080.851, og en egenkapital på kr. 2.117.426.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Som følge af ikke rettidig indsendelse af årsrapporten for 2023 er selskabet under tvangsopløsning og i den forbindelse har banken opsagt engagementet med selskabet. Der er opnået tilsagn om refinansiering fra anden långiver.

Endvidere er forventes den kommende husleje at være på et højere niveau end hidtil som følge af nye og ændringer i lejeaftaler, hvorfor der forventes en positiv indtjening de kommende år.

Kanaan Ejendomme ApS

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Kanaan Ejendomme ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rettelse af væsentlige fejl vedrørende foregående år

Det er i forbindelse med årsrapportens udarbejdelse konstateret, at årsregnskabet for 2022 var fejlbehæftet som følge af fejl i indregningen af tilgodehavende moms, fakturering/periodisering af forbrugsomkostninger og anlægslån. Rettelserne har haft en resultateffekt før skat i 2023 på -26 t.kr. og -20 t.kr. på resultatet efter skat og egenkapitalen primo er forøget med 26 t.kr.

Sammenligningstal er tilpasset.

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).

Kanaan Ejendomme ApS

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

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

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.

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:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	40%

Der afskrives ikke på grunde.

Tilgodehavender

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

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

Kanaan Ejendomme ApS

Anvendt regnskabspraksis

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	2024 kr.	2023 kr.
Bruttotab		-36.049	16.921
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver		-50.606	-50.606
Driftsresultat		-86.655	-33.685
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		13.591	10.837
Andre finansielle indtægter		47	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		0	-10.837
Andre finansielle omkostninger		-311.316	-191.799
Resultat før skat		-384.333	-225.484
Skat af årets resultat		144.730	54.173
Årets resultat		-239.603	-171.311
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-239.603	-171.311
Resultatdisponering		-239.603	-171.311

Kanaan Ejendomme ApS

Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		5.263.715	5.314.321
Materielle anlægsaktiver		5.263.715	5.314.321
Anlægsaktiver		5.263.715	5.314.321
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		216.284	125.379
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		108.357	167.558
Udskudte skatteaktiver		82.100	0
Andre tilgodehavender		368.202	337.126
Tilgodehavender		774.943	630.063
Likvide beholdninger		42.193	7.976
Omsætningsaktiver		817.136	638.039
Aktiver		6.080.851	5.952.360

Kanaan Ejendomme ApS

Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		2.067.426	2.307.030
Egenkapital		2.117.426	2.357.030
Hensættelser til udskudt skat		0	71.800
Hensatte forpligtelser		0	71.800
Gæld til banker		0	1.696.246
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		1.836.275	0
Deposita		36.000	36.000
Langfristede gældsforpligtelser	2	1.872.275	1.732.246
Gæld til banker		0	200.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		202.194	93.646
Gæld til tilknyttede virksomheder		248.374	0
Selskabsskat		10.000	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		429.477	376.334
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.201.105	1.121.304
Kortfristede gældsforpligtelser		2.091.150	1.791.284
Gældsforpligtelser		3.963.425	3.523.530
Passiver		6.080.851	5.952.360
Eventualforpligtelser	3		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		

Kanaan Ejendomme ApS

Noter

1. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>
-----------------------------------	----------	----------

2. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	1.836.275		
Deposita	<u>36.000</u>	<u>0</u>	<u>247.875</u>
	<u>1.872.275</u>	<u>0</u>	<u>247.875</u>

3. 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.

4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld 1.836 t.kr., er der udstedt pantebrev på nom. 2.000 t.kr. i selskabets ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 5.263 t.kr.