

**K2 Projekt ApS**  
H.V.Kaalunds Vej 9, st., 8000 Aarhus C

CVR-nr. 27 26 72 62

**Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. april 2024

---

Keld Korshøj  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for K2 Projekt 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 17. april 2024

### Direktion

Keld Korshøj

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kapitalejeren i K2 Projekt ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for K2 Projekt ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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.

Herning, den 17. april 2024

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

Tommy H. Andersen

statsautoriseret revisor  
mne31399

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	K2 Projekt ApS H.V.Kaalunds Vej 9, st. 8000 Aarhus C
	Telefon: 96 92 17 75
	CVR-nr.: 27 26 72 62
	Stiftet: 19. juni 2003
	Hjemsted: Aarhus
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Keld Korshøj
<b>Revisor</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Industrivej Nord 15 7400 Herning
<b>Bankforbindelse</b>	Sparekassen Danmark, Frederiksgade 7, 8000 Aarhus C
<b>Modervirksomhed</b>	K2 H2 ApS H. V. Kaalunds Vej 9, st. 8000 Aarhus C

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i at drive entreprenørvirksomhed, udvikle og forestå gennemførelse af byggearbejder samt eje kapitalandele i andre selskaber.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabsåret har været præget af, at selskabet har opført 5 ejendomme med salg for øje, men grundet de stigende renter og usikkerhed om ejendomsbeskatning, har selskabet ikke kunnet sælge ejendommene.

Som konsekvens heraf, har selskabet i 2023 udlejet 3 af ejendommene og de resterende 2 ejendomme er udlejet i 2024.

Med udgangspunkt i de foreliggende udlejningsbudgetter, forventer selskabet positivt resultat i 2024.

Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for K2 Projekt 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.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## 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 dagsværdi. Selskabet anvender en ekstern ejendomsmægler til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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 investeringsejendomme”.

### Varebeholdninger

Værdien af igangværende byggeprojekter måles til kostpris omfattende direkte medgåede omkostninger. Er nettorealisationseværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital

#### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter K2 Projekt ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.

### Gældsforpligtelser

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttotab</b>	<b>-159.484</b>	<b>565.063</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	870.497	0
1 Personaleomkostninger	-451.952	-518.394
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>259.061</b>	<b>46.669</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-200.671	-11.364
<b>Resultat før skat</b>	<b>58.390</b>	<b>35.305</b>
Skat af årets resultat	-12.846	-7.767
<b>Årets resultat</b>	<b>45.544</b>	<b>27.538</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	45.544	27.538
<b>Disponeret i alt</b>	<b>45.544</b>	<b>27.538</b>

## Balance 31. december

<b>Aktiver</b>	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Investeringsejendomme	10.650.000	0
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.650.000</u>	<u>0</u>
3 Andre tilgodehavender	0	61.250
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>61.250</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>10.650.000</u></b>	<b><u>61.250</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Varer under fremstilling	6.500.000	6.390.000
Varebeholdninger i alt	<u>6.500.000</u>	<u>6.390.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	633.875
Andre tilgodehavender	203.593	0
Tilgodehavender i alt	<u>203.593</u>	<u>633.875</u>
Likvide beholdninger	141.283	383.916
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>6.844.876</u></b>	<b><u>7.407.791</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>17.494.876</u></b>	<b><u>7.469.041</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
Overført resultat	1.024.050	978.506
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>2.024.050</u></b>	<b><u>1.978.506</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	34.846	7.767
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>34.846</u></b>	<b><u>7.767</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til pengeinstitutter	4.858.810	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	271.831	55.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	7.270.000	5.200.000
Anden gæld	3.035.339	227.768
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	15.435.980	5.482.768
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>15.435.980</u></b>	<b><u>5.482.768</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>17.494.876</u></b>	<b><u>7.469.041</u></b>

- 4 Oplysninger om dagsværdi
- 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 6 Eventualposter

## Egenkapitalopgørelse

---

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2022	1.000.000	950.968	1.950.968
Årets overførte overskud eller underskud	0	27.538	27.538
Egenkapital 1. januar 2023	1.000.000	978.506	1.978.506
Årets overførte overskud eller underskud	0	45.544	45.544
	<b>1.000.000</b>	<b>1.024.050</b>	<b>2.024.050</b>

## Noter

	2023 kr.	2022 kr.
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Lønninger og gager	446.264	512.564
Andre omkostninger til social sikring	5.688	5.830
	<b>451.952</b>	<b>518.394</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
	31/12 2023 kr.	31/12 2022 kr.
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar	0	0
Tilgang i årets løb	9.779.503	0
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>9.779.503</b>	<b>0</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar	0	0
Årets regulering til dagsværdi	870.497	0
<b>Regulering til dagsværdi 31. december</b>	<b>870.497</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>10.650.000</b>	<b>0</b>
Selskabets investeringsejendomme består af 3 boligejendomme i Beder ved Aarhus på samlet ca. 390 m <sup>2</sup> .		
Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2023 i henhold til vurdering foretaget af HOME.		
Boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m <sup>2</sup> )	28 - 30.000	

## Noter

---

	31/12 2023 kr.	31/12 2022 kr.
<b>3. Andre tilgodehavender</b>		
Klokkeskovvej 6 ApS	0	61.250
	<b>0</b>	<b>61.250</b>

## 4. Oplysninger om dagsværdi

	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
Dagsværdi 31. december	10.650.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	870.497

## 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 8.500 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i investeringsejendomme og igangværende arbejder.



## Noter

---

### 6. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Udover garantier knyttet til selskabets normale aktivitet er der herudover ingen eventualforpligtelser.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med K2 H2 ApS, CVR-nr. 40 90 84 47, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

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.

## Keld Korshøj

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Keld Korshøj

Direktør

ID: 5ce2e23f-bc47-4e1a-96c6-9395f45d1b12

Tidspunkt for underskrift: 17-04-2024 kl.: 09:31:25

Underskrevet med MitID



## Tommy H. Andersen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Tommy Haubjerg Andersen

Revisor

ID: 2ee72b07-eb85-411e-a560-20db480d3dea

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 17-04-2024 kl.: 12:11:32

Underskrevet med MitID



## Keld Korshøj

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Keld Korshøj

Dirigent

ID: 5ce2e23f-bc47-4e1a-96c6-9395f45d1b12

Tidspunkt for underskrift: 17-04-2024 kl.: 12:47:19

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: c9a96cwsNsN251705900

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](http://www.esignatur.dk).