

**K3 Finans ApS**  
Vinkelvej 8  
2950 Vedbæk  
CVR-nr. 28898126

## **Årsrapport 2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 09.04.2019

### **Dirigent**

---

Navn: Brian Schou

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018	6
Balance pr. 31.12.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2018	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

K3 Finans ApS

Vinkelvej 8

2950 Vedbæk

CVR-nr.: 28898126

Stiftet: 20.07.2005

Hjemsted: Rudersdal

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

### **Direktion**

Brian Schou

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

Kundeansvarlig partner: Bjørn Winkler Jakobsen

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for K3 Finans 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. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 09.04.2019

### Direktion

Brian Schou

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejeren i K3 Finans ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K3 Finans ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors erklæringer

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 09.04.2019

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Ane Sachs Aasand

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne42783

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i at eje kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har realiseret et overskud på 20.986 t.kr. i 2018, hvilket anses tilfredsstillende. Årets resultat er i året påvirket positivt af afsluttede ejendomsprojekter i dattervirksomheder.

Selskabets egenkapital udgør pr. 31. december 2018 30.617 t.kr.

For det kommende år forventes et positivt resultat.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 kr.</u>
Andre eksterne omkostninger		(20.188)	(12.500)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(20.188)</b>	<b>(12.500)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		21.004.413	1.609.914
Andre finansielle indtægter	2	0	79
Andre finansielle omkostninger	3	(3.352)	(2.931)
<b>Resultat før skat</b>		<b>20.980.873</b>	<b>1.594.562</b>
Skat af årets resultat	4	4.858	2.944
<b>Årets resultat</b>		<b>20.985.731</b>	<b>1.597.506</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		108.000	105.800
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		21.927.043	1.114.458
Overført resultat		(1.049.312)	377.248
		<b>20.985.731</b>	<b>1.597.506</b>



**Balance pr. 31.12.2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		39.712.269	7.835.226
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	5	<b>39.712.269</b>	<b>7.835.226</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>39.712.269</b>	<b>7.835.226</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	2.281.785
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		2.214.100	297.141
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.214.100</b>	<b>2.578.926</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.378</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.216.478</b>	<b>2.578.926</b>
<b>Aktiver</b>		<b>41.928.747</b>	<b>10.414.152</b>

## Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	6	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		29.537.269	7.610.226
Overført overskud eller underskud		846.368	1.895.680
Forslag til udbytte for regnskabsåret		108.000	105.800
<b>Egenkapital</b>		<b>30.616.637</b>	<b>9.736.706</b>
Hensættelser vedrørende tilknyttede virksomheder		1.124.394	201.764
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.124.394</b>	<b>201.764</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.024.654	67.585
Skyldig selskabsskat		1.425.795	266.801
Skyldige sambeskatningsbidrag		572.051	53.314
Anden gæld		165.216	87.982
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>10.187.716</b>	<b>475.682</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>10.187.716</b>	<b>475.682</b>
<b>Passiver</b>		<b>41.928.747</b>	<b>10.414.152</b>
Personaleomkostninger	1		
Eventualforpligtelser	7		

## Egenkapitalopgørelse for 2018

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	7.610.226	1.895.680	105.800
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(105.800)
Årets resultat	0	21.927.043	(1.049.312)	108.000
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>29.537.269</b>	<b>846.368</b>	<b>108.000</b>
				<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo				9.736.706
Udbetalt ordinært udbytte				(105.800)
Årets resultat				20.985.731
<b>Egenkapital ultimo</b>				<b>30.616.637</b>

## Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Rentegodtgørelse for betalte acontoskatter	<u>0</u>	<u>79</u>
	<u>0</u>	<u>79</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	<u>3.352</u>	<u>2.931</u>
	<u>3.352</u>	<u>2.931</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	<u>(4.858)</u>	<u>(2.944)</u>
	<u>(4.858)</u>	<u>(2.944)</u>
		<u>Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.</u>
<b>5. Finansielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		225.000
Tilgange		<u>9.950.000</u>
<b>Kostpris ultimo</b>		<u>10.175.000</u>
Opskrivninger primo		7.610.226
Andel af årets resultat		21.004.413
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtigelser		<u>922.630</u>
<b>Opskrivninger ultimo</b>		<u>29.537.269</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u>39.712.269</u>

## Noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejer- andel %</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:		
K3 Ejendomme ApS	Vedbæk	100,0
Lacaci ApS	Vedbæk	100,0
KIP3 ApS	Vedbæk	100,0

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominal værdi kr.</u>
<b>6. Virksomhedskapital</b>			
Anparter	125	1.000	125.000
	<b>125</b>		<b>125.000</b>

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

### 7. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

Selskabet har til fordel for dattervirksomhederne Lacaci ApS, KIP3 ApS og KIP3 ApS afgivet tilbagetrædelseserklæring vedrørende nettotilgodehavende hos dattervirksomhedens kreditorer.

## 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

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

#### Tilgodehavender

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

#### Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

#### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

#### Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter hensættelser til tilknyttede virksomheder med negativ indre værdi hvor selskabets har en retslig forpligtelse.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med en forventet forfaldstid, der ligger ud over et år fra balancedagen, måles til tilbagediskonteret værdi.

#### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.