

K3 Ejendomme ApS

Vinkelvej 8
2950 Vedbæk
CVR-nr. 28898134

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 09.04.2019

Dirigent

Navn: Brian Schou

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
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	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K3 Ejendomme ApS

Vinkelvej 8

2950 Vedbæk

CVR-nr.: 28898134

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 Ejendomme 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 Ejendomme ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K3 Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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 for 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

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors erklæringer

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 09.04.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33963556

Ane Sachs Aasand
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne42783

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har, i lighed med sidste år, været at besidde og administrere fast ejendom og ejendomsudvikling.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har realiseret et overskud på 8.120 t.kr. Resultatet er tilfredsstillende.

Pr. 31 december 2018 udgør egenkapitalen 15.126 t.kr.

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 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		8.179.658	2.777
Personaleomkostninger	1	(866.454)	(1.259)
Driftsresultat		7.313.204	1.518
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		479.687	0
Andre finansielle indtægter	2	0	6
Andre finansielle omkostninger	3	(369.046)	(157)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		7.423.845	1.367
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.872.866	0
Resultat før skat		10.296.711	1.367
Skat af årets resultat	4	(2.176.260)	(335)
Årets resultat		8.120.451	1.032
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		8.120.451	1.032
		8.120.451	1.032

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		0	0
Indretning af lejede lokaler		31.294	31
Materielle anlægsaktiver	5	31.294	31
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		3.655.082	0
Deposita		23.926	24
Finansielle anlægsaktiver	6	3.679.008	24
Anlægsaktiver		3.710.302	55
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	13
Igangværende arbejder for fremmed regning	7,9	460.000	7.518
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		15.730.407	7.297
Andre tilgodehavender		6.839	1.548
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		130.232	0
Tilgodehavender		16.327.478	16.376
Likvide beholdninger		370.058	1.477
Omsætningsaktiver		16.697.536	17.853
Aktiver		20.407.838	17.908

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	8	125.000	125
Overført overskud eller underskud		15.000.818	6.880
Egenkapital		15.125.818	7.005
Udskudt skat		0	38
Andre hensatte forpligtelser		0	2.070
Hensatte forpligtelser		0	2.108
Igangværende arbejder for fremmed regning	7,9	0	4.060
Leverandører af varer og tjenesteydelser		367.365	319
Gæld til tilknyttede virksomheder		71.592	2.282
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.630.532	1.704
Skyldig selskabsskat		2.214.100	297
Skyldige sambeskatningsbidrag		130.232	0
Anden gæld		868.199	133
Kortfristede gældsforpligtelser		5.282.020	8.795
Gældsforpligtelser		5.282.020	8.795
Passiver		20.407.838	17.908
Eventualforpligtelser	10		

Egenkapitaloppgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	6.880.367	7.005.367
Årets resultat	0	8.120.451	8.120.451
Egenkapital ultimo	125.000	15.000.818	15.125.818

Noter

	2018	2017
	kr.	t.kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	805.963	1.200
Andre omkostninger til social sikring	7.312	5
Andre personaleomkostninger	53.179	54
	866.454	1.259
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	2	2
	2018	2017
	kr.	t.kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	0	6
	0	6
	2018	2017
	kr.	t.kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	79.326	80
Renteomkostninger i øvrigt	289.656	77
Valutakursreguleringer	64	0
	369.046	157
	2018	2017
	kr.	t.kr.
4. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	2.214.100	297
Ændring af udskudt skat	(37.840)	38
	2.176.260	335

Noter

	Investe- rings- ejendomme kr.	Indretning af lejede lokaler kr.
5. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	0	31.294
Tilgange	17.127.134	0
Afgange	(17.127.134)	0
Kostpris ultimo	0	31.294
Årets dagsværdireguleringer	2.872.866	0
Tilbageførsel ved afgange	(2.872.866)	0
Dagsværdireguleringer ultimo	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	31.294
	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.	Deposita kr.
6. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	0	23.926
Tilgange	7.175.395	0
Afgange	(3.515.944)	0
Kostpris ultimo	3.659.451	23.926
Andel af årets resultat	(4.369)	0
Opskrivninger ultimo	(4.369)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.655.082	23.926
	Hjemsted	Ejer- andel %
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:		
Matterhorn ApS	Vedbæk	51,0

Noter

	2018	2017
	kr.	t.kr.
7. Igangværende arbejder for fremmed regning		
Igangværende arbejder for fremmed regning	460.000	35.508
Foretagne acontofaktureringer	0	(32.050)
Overført til gældsforpligtelser	0	4.060
	460.000	7.518

Igangværende arbejder for fremmed regning vedrører ejendomsprojekt som pr. balancetidspunktet ikke er afsluttet. Der er pr. balancedagen 1 igangværende ejendomsprojekt.

	Antal	Pålydende værdi	Nominal værdi
	kr.	kr.	kr.
8. Virksomhedskapital			
Anparter	125	1.000	125.000
	125		125.000

Der er har ikke været ændringer til virksomhedskapitalen de seneste 5 år.

9. Igangværende arbejder for fremmed regning

Forudfaktureringer af igangværende arbejder for fremmed regning vedrører de foretagne deponeringer på selskabets ejendomsprojekter.

10. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med K3 Finans ApS som administrationselskab. 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 de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

Selskabet har afgivet tilbagetrædelses- og støtteerklæring overfor koncernens øvrige selskaber, og tilkendegivet at indskyde nødvendig kapital såfremt der måtte være behov herfor. Tilsagnet er gældende til 30.06.2020, hvor tilsagnet vil blive genforhandlet.

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

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Igangværende arbejder for fremmed regning indregnes i nettoomsætningen, efter faktureringsmetoden og sker når projektet er endeligt færdigt og leveret.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

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.

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på kunst.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider.

For indretning af lejede lokaler og aktiver omfattet af finansielle leasingaftaler udgør afskrivningsperioden maksimalt aftaleperioden.

Anvendt regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

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.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til kostpris af det på balancedagen udførte arbejde.

Indregning sker ved faktureringsprincippet, og indregning af indtægter fra igangværende arbejder for fremmed regning sker på faktureringsstidspunktet.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser, afhængigt af om nettoværdien, der er opgjort som kostprisen med fradrag af modtagne forudbetalinger, er positiv eller negativ.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, returvarer, tab på igangværende arbejder for fremmed regning, besluttede og offentliggjorte omstruktureringer mv.

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.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af fejl og mangler inden for garantiperioden.

Når det er sandsynligt, at de samlede omkostninger vil overstige de samlede indtægter på et igangværende arbejde for fremmed regning, hensættes til dækning af det samlede tab, der påregnes ved det pågældende arbejde.

Andre finansielle forpligtelser

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

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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