

K3 Ejendomme ApS
CVR-nr. 28898134
Vinkelvej 8
2950 Vedbæk

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 15.05.2016

Dirigent

Navn: Brian Schou

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K3 Ejendomme ApS
Vinkelvej 8
2950 Vedbæk

CVR-nr.: 28898134
Stiftet: 20.07.2005
Hjemsted: Rudersdal
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Brian Schou

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 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. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 15.05.2016

Direktion

Brian Schou

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i K3 Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K3 Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, 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 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

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

København, den 15.05.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Bjørn Winkler Jakobsen
statsautoriseret revisor

Ferass Hamade
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

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 underskud på 834 t.kr. Resultatet er ikke tilfredsstillende.

Pr. 31 december 2015 udgør egenkapitalen et negativt beløb på 572 t.kr. Ledelsen forventer, at egenkapitalen reetableres via positivt resultat i 2016.

Gæld til realkreditinstitutter er indfriet primo 2016.

Ledelsen forventer et positivt resultat for 2016, hvor selskabet via den positive drift har reetableret selskabskapitalen.

Begivenheder efter balancedagen

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

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.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

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.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

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

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 bereg-

Anvendt regnskabspraksis

ning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapir, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Bruttotab		(114.940)	385.528
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	265.357
Personaleomkostninger		(475.655)	(475.464)
Af- og nedskrivninger	2	<u>(171.425)</u>	<u>0</u>
Driftsresultat		(762.020)	175.421
Andre finansielle indtægter	3	18.837	58.902
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(118.090)</u>	<u>(144.535)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(861.273)	89.788
Skat af ordinært resultat	5	<u>27.469</u>	<u>(8.130)</u>
Årets resultat		<u>(833.804)</u>	<u>81.658</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(833.804)</u>	<u>81.658</u>
		<u>(833.804)</u>	<u>81.658</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		0	2.600.000
Materielle anlægsaktiver	6	0	2.600.000
Deposita		24.000	24.000
Finansielle anlægsaktiver	7	24.000	24.000
Anlægsaktiver		24.000	2.624.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		335.056	0
Udskudt skat		19.339	0
Periodeafgrænsningsposter		0	7.997
Tilgodehavender		354.395	7.997
Andre værdipapirer og kapitalandele		214.635	0
Værdipapirer og kapitalandele		214.635	0
Likvide beholdninger		3.202.539	519.019
Omsætningsaktiver		3.771.569	527.016
Aktiver		3.795.569	3.151.016

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	8	125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		<u>(697.220)</u>	<u>136.584</u>
Egenkapital		<u>(572.220)</u>	<u>261.584</u>
Udskudt skat		<u>0</u>	<u>8.130</u>
Hensatte forpligtelser		<u>0</u>	<u>8.130</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>0</u>	<u>1.904.279</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>0</u>	<u>1.904.279</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.902.921	83.530
Bankgæld		445	96.908
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.358.446	601.820
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		18.123	7.420
Anden gæld		<u>87.854</u>	<u>187.345</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>4.367.789</u>	<u>977.023</u>
Gældsforpligtelser		<u>4.367.789</u>	<u>2.881.302</u>
Passiver		<u>3.795.569</u>	<u>3.151.016</u>
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	136.584	261.584
Årets resultat	0	(833.804)	(833.804)
Egenkapital ultimo	125.000	(697.220)	(572.220)

Noter

1. Going concern

Selskabet har pr. 31. december 2015 tabt mere end 50% af anpartskapitalen. I forbindelse med aflæggelsen af regnskabet for 2015 har ledelsen modtaget en tilbagetrædelseserklæring fra moderselskabet K3 Finans ApS. Moderselskabet tilkendegiver i erklæringen, at det accepterer at være efterstillet øvrige kreditorer, således at selskabet kan fortsætte som going concern og honorere dets forpligtelser i takt med, at disse forfalder, i en periode på mindst 12 måneder fra statusdagen. Det er ledelsens forventning, at selskabet vil generere overskud allerede fra 2016.

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	171.425	0
	<u>171.425</u>	<u>0</u>
	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
3. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	(182)	58.902
Dagsværdireguleringer	19.019	0
	<u>18.837</u>	<u>58.902</u>
	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
4. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	46.244	12.897
Renteomkostninger i øvrigt	66.204	131.638
Øvrige finansielle omkostninger	5.642	0
	<u>118.090</u>	<u>144.535</u>
	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
5. Skat af ordinært resultat		
Ændring af udskudt skat	(27.469)	8.130
	<u>(27.469)</u>	<u>8.130</u>

Noter

		Investerings- ejendomme kr.	
6. Materielle anlægsaktiver			
Kostpris primo		2.565.403	
Tilgange		117.500	
Afgange		(2.682.903)	
Kostpris ultimo		0	
Opskrivninger primo		34.597	
Tilbageførsel af opskrivninger		(34.597)	
Opskrivninger ultimo		0	
Årets nedskrivninger		(136.828)	
Tilbageførsel ved afgange		136.828	
Af- og nedskrivninger ultimo		0	
Regnskabsmæssig værdi ultimo		0	
		Deposita kr.	
7. Finansielle anlægsaktiver			
Kostpris primo		24.000	
Kostpris ultimo		24.000	
Regnskabsmæssig værdi ultimo		24.000	
	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
8. Virksomhedskapital			
Anparter	125	1.000,00	125.000
	125		125.000

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

Noter

9. 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.