



## K3 Ejendomme ApS

Vinkelvej 8  
2950 Vedbæk  
CVR-nr. 28898134

## Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
27.05.2020

---

**Brian Schou**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31.12.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2019	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

K3 Ejendomme ApS

Vinkelvej 8

2950 Vedbæk

CVR-nr.: 28898134

Stiftelsesdato: 20.07.2005

Hjemsted: Vedbæk

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

## Direktion

Brian Bjerg 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 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 27.05.2020

**Direktion**

**Brian Bjerg Schou**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i K3 Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K3 Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

### **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.

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 27.05.2020

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

### **Allan Pedersen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne14952

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har realiseret et underskud på 1.803 t.kr., hvilket ledelsen anses som forventet.

Ledelsen forventer positivt resultat det kommende år.

Pr. 31 december 2019 udgør egenkapitalen 13.322 t.kr.

Selskabet har i 2019 anlagt sag mod en totalentreprenør, idet selskabet ikke fandt at de af totalentreprenøren fremsatte krav var berettigede. Retten i Holstebro har i marts 2020 afsagt kendelse, hvor selskabets påstande kun delvist er imødekommet. Konsekvenserne af rettens afgørelse er i overensstemmelse med reglerne i årsregnskabsloven indarbejdet i årsrapporten for 2019. Selskabets ledelse er uenige i rettens afgørelse og har anket denne til landsretten.

## Begivenheder efter balancedagen

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

# Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(1.241.438)</b>	<b>8.179.658</b>
Personaleomkostninger	1	(986.076)	(866.454)
Af- og nedskrivninger		(2.634)	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>(2.230.148)</b>	<b>7.313.204</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		508.183	479.687
Andre finansielle omkostninger	2	(81.389)	(369.046)
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>(1.803.354)</b>	<b>7.423.845</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	2.872.866
<b>Resultat før skat</b>		<b>(1.803.354)</b>	<b>10.296.711</b>
Skat af årets resultat	3	0	(2.176.260)
<b>Årets resultat</b>		<b>(1.803.354)</b>	<b>8.120.451</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(1.803.354)	8.120.451
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(1.803.354)</b>	<b>8.120.451</b>



# Balance pr. 31.12.2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		44.786	0
Indretning af lejede lokaler		31.294	31.294
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>76.080</b>	<b>31.294</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	3.655.082
Deposita		30.860	23.926
<b>Finansielle aktiver</b>	5	<b>30.860</b>	<b>3.679.008</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>106.940</b>	<b>3.710.302</b>
Igangværende arbejder for fremmed regning	6	0	460.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		14.814.497	15.730.407
Andre tilgodehavender		800.000	6.839
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	130.232
Periodeafgrænsningsposter		96.000	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>15.710.497</b>	<b>16.327.478</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>251.768</b>	<b>370.058</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>15.962.265</b>	<b>16.697.536</b>
<b>Aktiver</b>		<b>16.069.205</b>	<b>20.407.838</b>

**Passiver**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital	7	125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		13.197.464	15.000.818
<b>Egenkapital</b>		<b>13.322.464</b>	<b>15.125.818</b>
Andre hensatte forpligtelser	8	594.945	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>594.945</b>	<b>0</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		38.480	367.365
Gæld til tilknyttede virksomheder		71.592	71.592
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.675.204	1.630.532
Skyldig selskabsskat		0	2.214.100
Skyldige sambeskatningsbidrag		0	130.232
Anden gæld		366.520	868.199
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.151.796</b>	<b>5.282.020</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.151.796</b>	<b>5.282.020</b>
<b>Passiver</b>		<b>16.069.205</b>	<b>20.407.838</b>
Eventualforpligtelser	9		

# Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	15.000.818	15.125.818
Årets resultat	0	(1.803.354)	(1.803.354)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>13.197.464</b>	<b>13.322.464</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Gager og lønninger	909.525	805.963
Pensioner	55.000	0
Andre omkostninger til social sikring	6.498	7.312
Andre personaleomkostninger	15.053	53.179
	<b>986.076</b>	<b>866.454</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>2</b>	<b>2</b>

## 2 Andre finansielle omkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	78.531	79.326
Renteomkostninger i øvrigt	2.858	289.656
Valutakursreguleringer	0	64
	<b>81.389</b>	<b>369.046</b>

## 3 Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Aktuel skat	0	2.214.100
Ændring af udskudt skat	0	(37.840)
	<b>0</b>	<b>2.176.260</b>

## 4 Materielle aktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.	Indretning af lejede lokaler kr.
Kostpris primo	0	31.294
Tilgange	47.420	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>47.420</b>	<b>31.294</b>
Årets afskrivninger	(2.634)	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(2.634)</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>44.786</b>	<b>31.294</b>

## 5 Finansielle aktiver

	<b>Deposita kr.</b>
Kostpris primo	23.926
Tilgange	6.934
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>30.860</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>30.860</b>

## 6 Igangværende arbejder for fremmed regning

	<b>2019 kr.</b>	<b>2018 kr.</b>
Igangværende arbejder for fremmed regning	0	460.000
	<b>0</b>	<b>460.000</b>

Igangværende arbejder for fremmed regning vedrører ejendomsprojekt som pr. balancetidspunktet ikke er afsluttet.

## 7 Virksomhedskapital

	<b>Antal</b>	<b>Pålydende værdi kr.</b>	<b>Nominel værdi kr.</b>
Anparter	125	1000	125.000
	<b>125</b>		<b>125.000</b>

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

## 8 Andre hensatte forpligtelser

Selskabet har i 2019 anlagt sag mod en totalentreprenør, idet selskabet ikke fandt at de af totalentreprenøren fremsatte krav var berettigede. Retten i Holstebro har i marts 2020 afsagt kendelse, hvor selskabets påstande kun delvist er imødekommet. Konsekvenserne af rettens afgørelse er i overensstemmelse med reglerne i årsregnskabsloven indarbejdet i årsrapporten for 2019. Selskabets ledelse er uenige i rettens afgørelse og har anket denne til landsretten.

## 9 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med K3 Finans ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og 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 som omtalt i ledelsesberetningen anket kendelsen ved byretten til landsretten. Det er en procesmæssig risiko forbundet med sagens afgørelse ved landsretten, men selskabets ledelse forventer ikke, at sagen vil have negative økonomiske konsekvenser for selskabet.

# 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.

### 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 aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

**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 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 tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

**Balancen****Materielle aktiver**

Driftsmateriel og 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:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

3 år

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

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

**Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab 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 faktureringsdatoen.

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

### **Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### **Andre hensatte forpligtelser**

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til retssag.

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 forventet forfaldstid 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.

### **Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

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