

K2 Ejendomme A/S

P. Heises Vej 10, 8000 Aarhus C

Årsrapport 2017

(8. Regnskabsår)

CVR-nr. 32944493

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling, den
23. maj 2018


Stephan Sørensen

Som dirigent

Indhold

Påtegninger	2
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Selskabsoplysninger	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12
	12

Påtegninger

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for K2 Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som den omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 23. maj 2018

Direktion

Stephan Sørensen

Bestyrelse

Morten Lykke

Vivian Bank Egebirk

Stephan Sørensen

Påtegninger

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i K2 Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K2 Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Påtegninger

Den uafhængige revisors revisionspåtegning, fortsat

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen 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.

Horsens, den 23. maj 2018

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30700228



Peter K. Ejlertsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne16625



Morten Klarskov Larsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32736

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

K2 Ejendomme A/S
P. Heises Vej 10
8000 Aarhus C

Telefon: 88 81 60 00

CVR-nr.: 32944493

Stiftet: 1. juni 2010

Hjemstedskommune: Aarhus

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Morten Lykke
Stephan Sørensen
Vivian Bank Egebirk

Direktion

Stephan Sørensen

Revision

Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab
Holmbøes Allé 12
8700 Horsens

Bank

Danske Bank A/S

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 23. maj 2018 på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Beretning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er anlægsinvesteringer i fastejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 130 t.kr., mod et underskud på 109 t.kr. sidste år.

Selskabets ledelse vurderer at udviklingen i selskabets drift og resultat er tilfredsstillende.

Selskabets egenkapital udgør pr. 31. december 2017 t.kr. 1.177.

Til bedømmelse af selskabets finansielle stilling henvises i øvrigt til årsregnskabet.

Forventninger til fremtiden

Selskabets ledelse forventer at videreudvikle ejendommen i 2018, hvorfor den kortsigtede økonomiske udvikling i regnskabsåret 2018 formentlig vil være negativt påvirket heraf.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K2 Ejendomme A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i klasse B, med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Årsregnskabet for 2017 er aflagt i DKK.

Resultatopgørelsen

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter ejendoms- og administrationsomkostninger mm.

Bruttotab

Selskabets bruttotab udgør årets eksterne omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

K2 Ejendomme A/S er sambeskattet med Holdingselskabet af 29/4 ApS samt øvrige danske selskaber i koncernen. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disse skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Den aktuelle selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disse skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssige underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Varebeholdninger

Varebeholdninger, som primært består af fast ejendom under projektering, måles til kostpris eller nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles efter en individuel vurdering af de enkelte debitorforhold, således at konstaterede og forventede tab er indregnet i resultatopgørelsen. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

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 samt for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planklagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens 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.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

	<u>Note</u>	2016 <u>1.000 kr.</u>
Bruttotab		-87.566
Resultat af primær drift		-87.566
Finansielle omkostninger	1	<u>-78.876</u>
Resultat før skat		-166.442
Skat af årets resultat	2	<u>36.721</u>
Årets resultat		<u>-129.721</u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		<u>-129.721</u>
I alt		<u>-129.721</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

	<u>Note</u>	<u>31/12 2016</u> 1.000 kr.
AKTIVER		
Omsætningsaktiver		
Varebeholdninger		
Varebeholdninger	<u>18.756.436</u>	<u>7.500</u>
Varebeholdninger i alt	<u>18.756.436</u>	<u>7.500</u>
Tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	171.682	3
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	<u>36.617</u>	<u>31</u>
Tilgodehavender i alt	<u>208.299</u>	<u>34</u>
Likvide beholdninger	<u>33.445</u>	<u>104</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>18.998.180</u>	<u>7.638</u>
AKTIVER I ALT	<u>18.998.180</u>	<u>7.638</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

	<u>Note</u>	<u>31/12 2016</u> 1.000 kr.
PASSIVER		
Egenkapital	3	
Selskabskapital		600
Overført resultat		707
Egenkapital i alt		1.307
Hensatte forpligtelser		
Udskudt skat		233
Hensatte forpligtelser i alt		233
Gældsforpligtelser		
Langfristede gældsforpligtelser		
Anden gæld	4	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		0
Kortfristede gældsforpligtelser		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0
Gæld til tilknyttet virksomhed		6.098
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		6.098
Gældsforpligtelser i alt		6.098
PASSIVER I ALT		7.638
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser m.v.	5	
Nærtstående parter	6	

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

	31/12 2016	
	1.000 kr.	
Note 1 Finansielle omkostninger		
Renter tilknyttet virksomhed	0	56
Øvrige finansielle omkostninger	<u>78.876</u>	<u>2</u>
I alt	<u>78.876</u>	<u>58</u>
Note 2 Skat af årets resultat		
der specificeres således:		
Skat af årets skattepligtige indkomst	-36.617	-31
Årets regulering af udskudt skat	<u>-104</u>	<u>0</u>
I alt	<u>-36.721</u>	<u>-31</u>
Skat af årets resultat kan forklares således:		
Beregnet 22,0 % af årets resultat før skat	-36.617	-31
I alt	<u>-36.617</u>	<u>-31</u>
Effektiv skatteprocent	<u>22,0 %</u>	<u>21,9 %</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Note 3 Egenkapital	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2017	600.000	706.944	1.306.944
Årets resultat	0	-129.721	-129.721
Egenkapital 31. december 2017	<u>600.000</u>	<u>577.223</u>	<u>1.177.223</u>

Selskabskapitalen består af 600 aktier á 1.000 kr.

Note 4 Langfristet gældsforpligtelser	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
	-	1.000 kr.
Af den langfristet gæld forfalder til betaling senere end 5 år efter regnskabsårets udløb	<u>0</u>	<u>0</u>

Note 5 Eventual forpligtelser og sikkerhedsstillelser m.v.

Selskabet var i indkomståret 2016 sambeskattet med de danske selskaber i den norske Reitangruppen. Selskabet hæfter derfor solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst i Danmark.

Pr. 1. januar 2017 er selskabet overgået til national sambeskatning med Holdingselskabet af 29/4 ApS, cvr-nr. 28502095. Selskabet hæfter solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Holdingselskabet af 29/4 ApS, cvr-nr. 28502095 er administrationselskabet i forhold til sambeskatningen.

Note 6 Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse:
 VS Udvikling ApS, P. Heises Vej 10, 8000 Aarhus C