

# **K2 EJENDOMME A/S**

Marinavej 2  
8660 Skanderborg

Årsrapport  
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**22/01/2016**

---

**Bent Skovfoged Olsen**

---

**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Noter .....	12
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

K2 EJENDOMME A/S  
Marinavej 2  
8660 Skanderborg

CVR-nr: 32944493  
Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

**Bankforbindelse**

Nordea

**Revisor**

REALVISION - REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB  
Frederiksgade 76, 1  
Aarhus C  
DK Danmark  
CVR-nr: 18216833  
P-enhed: 1004860059

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015 for K2 Ejendomme A/S. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015. Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 22/01/2016

## Direktion

Thomas Kaa

## Bestyrelse

Bent Skovfoged Olsen

Thomas Kaa

Niels Kaa Astrup

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K2 EJENDOMME A/S

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K2 EJENDOMME A/S for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 handlinger 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at modificere vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på at noten om usikkerhed ved fortsat drift. Det fremgår heraf at selskabets nye ejer "Rema Butiksudvikling A/S" har afgivet støtteerklæring til sikring af fortsat drift.

## **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, 22/01/2016

Peter Holbech Andersen  
Registreret revisor  
REALVISION - REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB  
CVR: 18216833

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er drift og investering i udlejningsejendom.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er solgt i slutningen af 2015 med overtagelse pr. 31/12 2015. Der er endnu ikke valg ny ledelse.

Selskabets likviditet er presset. Selskabets nye ejere "Rema Butiksudvikling A/S" har afgivet støtteerklæring til sikring af fortsat drift.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er efter regnskabsårets udløb ikke indtruffet begivenheder, som i væsentlig omfang kan forrykke selskabets finansielle stilling.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Regnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år bortset fra at ejendomme er indregnet til dagsværdi.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måling sker som beskrevet nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancetids-punktet.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes såfremt de vedrører regnskabsåret eller tidligere.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i overensstemmelse med indgåede lejekontrakter.

Huslejeindtægter indregnes ekskl. moms og afgifter.

### Periodeafgrænsning

Der foretages periodisering vedrørende omkostninger og renter.

### Skat af årets resultat

I resultatopgørelsen udgiftsføres aktuel skat af årets skattepligtige indkomst samt regulering af den udskudte skatteforpligtelse. Udskudt skat beregnes med 22 % af alle forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier.

## Balance

### Aktiver

Der er ikke foretaget indregning af finansieringsomkostninger i målegrundlaget for selskabets aktiver.

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til dagsværdi.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Gæld

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.



# Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>-94.899</b>	<b>1.997.330</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		0	-30.448
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>-94.899</b>	<b>1.966.882</b>
Andre finansielle omkostninger .....		-198.701	-157.155
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>-293.600</b>	<b>1.799.362</b>
Skat af årets resultat .....	1	64.600	-407.300
<b>Årets resultat</b> .....		<b>-229.000</b>	<b>1.392.062</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-229.000	1.392.062
<b>I alt</b> .....		<b>-229.000</b>	<b>1.392.062</b>

# Balance 31. december 2015

## Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger .....		7.500.000	7.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>7.500.000</b>	<b>7.500.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>7.500.000</b>	<b>7.500.000</b>
Andre tilgodehavender .....		6.721	19.556
Periodeafgrænsningsposter .....		3.680	3.680
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>10.401</b>	<b>23.236</b>
Likvide beholdninger .....		15.068	262
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>25.469</b>	<b>23.498</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>7.525.469</b>	<b>7.523.498</b>

# Balance 31. december 2015

## Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv. ....		600.000	600.000
Overført resultat .....		816.404	1.045.403
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>1.416.404</b>	<b>1.645.403</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		230.200	294.800
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>230.200</b>	<b>294.800</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		2.394.081	2.562.017
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>2.394.081</b>	<b>2.562.017</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		169.000	168.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		16.027	12.000
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder .....		2.799.757	2.841.278
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		500.000	0
Deposita .....			0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.484.784</b>	<b>3.021.278</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>5.878.865</b>	<b>5.583.295</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>7.525.469</b>	<b>7.523.498</b>

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2015 kr.	2014 kr.
Ændring af udskudt skat	-64.600	407.300
	<b>-64.600</b>	<b>407.300</b>

## 2. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital kr.	Overført resultat kr.	Ialt kr.
Saldo primo	600.000	1.045.403	1.645.403
Årets resultat	0	-229.000	-229.000
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>600.000</b>	<b>816.404</b>	<b>1.416.404</b>

## 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	2.563.081	169.000	2.394.081	1.712.000
	<b>2.563.081</b>	<b>169.000</b>	<b>2.394.081</b>	<b>1.712.000</b>

## 4. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabets hovedaktivitet er drift af udlejningsejendom.

## 5. Oplysning om usikkerhed om going concern

Selskabet er solgt i slutningen af 2015 med overtagelse pr. 31/12 2015. Der er endnu ikke valgt ny ledelse.

Selskabets likviditet er presset. Selskabets nye ejere "Rema Butiksudvikling A/S" har afgivet støtteerklæring til sikring af fortsat drift.

## **6. Oplysning om eventualforpligtelser**

Selskabet har ikke stillet kautioner.

## **7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut 2.563 tkr. er der stillet pant i ejendom hvis bogførte værdi udgør tkr. 7.500.

## **8. Oplysning om ejerskab**

### **Ejerforhold**

Følgende ejer mere end 5% af aktiekapitalen:

Rema Butiksudvikling A/S