



Marselis Boulevard 173  
8000 Aarhus C  
Telefon 86 20 76 20  
CVR nr. 36 71 77 85  
www.kvistjensen.dk  
aarhus@kvistjensen.dk

# **K2 Ejendomme A/S**

Humlevej 16, 8240 Risskov

CVR-nr. 32 94 44 93

## **Årsrapport**

**1. januar 2018 - 30. juni 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. december 2019.

---

Stephan Sørensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 1. januar 2018 - 30. juni 2019</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	9

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2018 - 30. juni 2019 for K2 Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 30. juni 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 28. november 2019

### Direktion

Stephan Sørensen

### Bestyrelse

Vivian Bank Egebirk

Stephan Sørensen

Morten Lykke

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

### Til aktionæren i K2 Ejendomme A/S

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K2 Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar 2018 - 30. juni 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 30. juni 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 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Aarhus C, den 28. november 2019

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 71 77 85

**Brian Christensen**

statsautoriseret revisor  
mne35438

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	K2 Ejendomme A/S Humlevej 16 8240 Risskov
	CVR-nr.: 32 94 44 93
	Stiftet: 1. juni 2010
	Hjemsted: Aarhus
	Regnskabsår: 1. januar 2018 - 30. juni 2019
<b>Bestyrelse</b>	Vivian Bank Egebirk Stephan Sørensen Morten Lykke
<b>Direktion</b>	Stephan Sørensen
<b>Revision</b>	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

**Resultatopgørelse**

<u>Note</u>	1/1 2018 - 30/6 2019	1/1 2017 - 31/12 2017
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>239.937</b>	<b>-87.565</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-381.749	0
Øvrige finansielle omkostninger	-374.090	-78.876
<b>Resultat før skat</b>	<b>-515.902</b>	<b>-166.441</b>
Skat af årets resultat	113.366	36.720
<b>Årets resultat</b>	<b>-402.536</b>	<b>-129.721</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-402.536	-129.721
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-402.536</b>	<b>-129.721</b>

**Balance**

<b>Aktiver</b>		
Note	<u>30/6 2019</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Grunde og bygninger	39.071.928	18.756.436
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>39.071.928</u>	<u>18.756.436</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>39.071.928</u></b>	<b><u>18.756.436</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	733.543	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	120.273	0
Tilgodehavende selskabsskat	0	36.617
Andre tilgodehavender	15.711	171.682
Tilgodehavender i alt	<u>869.527</u>	<u>208.299</u>
Likvide beholdninger	<u>303.340</u>	<u>33.444</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.172.867</u></b>	<b><u>241.743</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>40.244.795</u></b>	<b><u>18.998.179</u></b>



**Balance**

<b>Passiver</b>		<u>30/6 2019</u>	<u>31/12 2017</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	600.000	600.000
	Overført resultat	174.687	577.223
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>774.687</b>	<b>1.177.223</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	82.576	232.559
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>82.576</b>	<b>232.559</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Deposita	255.200	0
3	Anden gæld	0	17.339.148
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	255.200	17.339.148
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	121.402	249.249
	Gæld til tilknyttede virksomheder	4.930	0
	Anden gæld	39.006.000	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	39.132.332	249.249
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>39.387.532</b>	<b>17.588.397</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>40.244.795</b>	<b>18.998.179</b>

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

4 Eventualposter

## Noter

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er anlægsinvestering i fast ejendom samt anden efter bestyrelsens skøn hermed beslægtet virksomhed.

	<u>30/6 2019</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2018	18.756.436	7.500.000
Tilgang i årets løb	<u>20.697.241</u>	<u>11.256.436</u>
<b>Kostpris 30. juni 2019</b>	<b><u>39.453.677</u></b>	<b><u>18.756.436</u></b>
Årets afskrivninger	<u>-381.749</u>	<u>0</u>
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2019</b>	<b><u>-381.749</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019</b>	<b><u>39.071.928</u></b>	<b><u>18.756.436</u></b>
<b>3. Anden gæld</b>		
Anden gæld i alt	0	17.339.148
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Anden gæld i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>17.339.148</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>

### 4. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Adre eventualforpligtelser:

Råhus Construction ApS under konkurs har fremsat krav på 736 t.kr. mod K2 Ejendomme A/S vedrørende udført arbejde i forbindelse med opførsel af ejendom. Selskabet har afvist kravet og afventer dom, men det er endnu usikkert hvorledes udfaldet bliver.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Holdingselskabet af 29/4 ApS, CVR-nr. 28502095 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskatte selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskatte selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for K2 Ejendomme A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner. Regnskabsperioden er omlagt i indeværende regnskabsår og omfatter perioden 1. januar 2018 - 30. juni 2019. Sammenligningstallene i resultatopgørelsen omfatter perioden 1. januar 2017 - 31. december 2017.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurs tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Af skrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tids punkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	30 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn samt låneomkostninger fra specifik og generel låntagning, der direkte vedrører opførelsen af det enkelte aktiv.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter K2 Ejendomme A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

### Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Stephan Sørensen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-363828826725  
Tidspunkt for underskrift: 15-12-2019 kl.: 19:01:50  
Underskrevet med NemID

## Stephan Sørensen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-363828826725  
Tidspunkt for underskrift: 15-12-2019 kl.: 19:01:50  
Underskrevet med NemID

## Stephan Sørensen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-363828826725  
Tidspunkt for underskrift: 15-12-2019 kl.: 19:01:50  
Underskrevet med NemID

## Vivian Bank Egebirk

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-710689647807  
Tidspunkt for underskrift: 15-12-2019 kl.: 19:48:30  
Underskrevet med NemID

## Morten Lykke

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-362468932163  
Tidspunkt for underskrift: 19-12-2019 kl.: 11:06:07  
Underskrevet med NemID

## Brian Christensen

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 96815399  
Tidspunkt for underskrift: 19-12-2019 kl.: 14:18:16  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: a2b6f036hXlW31754977