

K2 Ejendomme CPH IVS

Ejnar Thygesens Vej 14
3660 Stenløse

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

08/05/2019

Henrik Lerche
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	8
-------------------------	---

Balance	9
---------------	---

Egenkapitalopgørelse	11
----------------------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

K2 Ejendomme CPH IVS

Ejnar Thygesens Vej 14

3660 Stenløse

e-mailadresse: hflerche@gmail.com

CVR-nr: 38191977

Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2018 - 31. december 2018 for K2 Ejendomme CPH IVS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Stenløse, den 08/05/2019

Direktion

Kenneth Tom Olsen

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har været investering i samt udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke i regnskabsåret været væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter eller økonomiske forhold.

Årets resultat, 122 tkr., er bedre end sidste år (2017: -6 tkr.) og på niveau med det forventede.

For 2019 forventes et tilsvarende resultat som for 2018.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke indtruffet betydningsfulde begivenheder efter regnskabsårets afslutning.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Bruttoresultat

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32, er der foretaget sammendrag af regnskabsposterne ”nettoomsætning”, ”vareforbrug” samt ”eksterne omkostninger”.

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af varer og reparationer indregnes i resultatopgørelsen efter faktureringskriteriet, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten, ekskl. moms og afgifter samt rabatter, kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af aktuelle skat og forskydning 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 bevægelser direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige koncernselskaber med K2 Invest CPH ApS som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskattelovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris.

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, som for bygninger er vurderet til 25 år.

Fortjeneste og 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.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

Egenkapital – udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på en generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterende gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres.

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. Eventuelle udskudte skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2016/17 kr.
Bruttoresultat		172.673	20.261
Personaleomkostninger	1	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-16.091	-16.091
Resultat af ordinær primær drift		156.582	4.170
Andre finansielle indtægter		0	0
Øvrige finansielle omkostninger		-91	-11.445
Ordinært resultat før skat		156.491	-7.275
Skat af årets resultat	2	-34.428	1.208
Årets resultat		122.063	-6.067
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Overført til reserve for iværksætterselskab		49.999	0
Overført resultat		72.064	-6.067
I alt		122.063	-6.067

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018 kr.	2016/17 kr.
Grunde og bygninger		3.986.072	4.002.163
Materielle anlægsaktiver i alt	3	3.986.072	4.002.163
Anlægsaktiver i alt		3.986.072	4.002.163
Udskudte skatteaktiver		7.080	3.540
Tilgodehavender i alt		7.080	3.540
Likvide beholdninger		247.730	147.892
Omsætningsaktiver i alt		254.810	151.432
Aktiver i alt		4.240.882	4.153.595

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018 kr.	2016/17 kr.
Registreret kapital mv.		1	1
Reserve for Iværksætterselskab		49.999	0
Overført resultat		65.997	-6.067
Egenkapital i alt		115.997	-6.066
Gæld til realkreditinstitutter		1.370.182	1.464.068
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	1.370.182	1.464.068
Gæld til realkreditinstitutter		72.743	51.600
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		2.518.232	2.518.232
Skyldig selskabsskat		40.300	2.332
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		118.200	118.201
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		5.228	5.228
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.754.703	2.695.593
Gældsforpligtelser i alt		4.124.885	4.159.661
Passiver i alt		4.240.882	4.153.595

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Registreret kapital mv.	Reserve for iværksætterselskab	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	1	0	-6.067	0	-6.066
Betalt udbytte	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	49.999	72.064	0	122.063
Egenkapital, ultimo	1	49.999	65.997	0	115.997

Iværksætterkapitalen har været uændret siden stiftelsen.

Noter

1. Personaleomkostninger

Udover selskabets direktør, er der ingen ansatte og der har ikke været udbetalt løn m.v.

2. Skat af årets resultat

	2018 kr.	2016/17 kr.
Aktuel skat	-37.968	-2.332
Ændring af udskudt skat	3.540	3.540
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	-34.428	1.208

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	4.018.254
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	4.018.254
Af- og nedskrivning primo	-16.091
Årets afskrivning	-16.091
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	-32.182
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.986.072

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Kreditinstitutter	1.442.925	72.743	1.370.182	1.079.210
	1.442.925	72.743	1.370.182	1.079.210

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har indgået lejeaftal om udlejning af ejendom.

Til sikkerhed for realkreditlån har selskabets reelle ejer afgiver kautionsforpligtelse overfor kreditinstitutter for en nominel hovedstol på 1.548 tkr. og restgælden var 1.443 tkr. pr. 31. december 2018.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Selskabet hæfter solidarisk med selskaberne i sambeskatningskredsen for danske selskabsskatter og kildeskatter m.v. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelser på skyldige selskabsskatter og kildeskatter m.v. udgør 0 tkr. på balancedagen.

Herudover ingen kendte.

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018
Gennemsnitligt antal ansatte	1