

K2 Ejendomme CPH IVS

Ejnar Thygesens Vej 14
3660 Stenløse

Årsrapport
17. november 2016 - 31. december 2017

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

23/03/2018

Henrik Lerche
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

K2 Ejendomme CPH IVS
Ejnar Thygesens Vej 14
3660 Stenløse

e-mailadresse: hflerche@gmail.com

CVR-nr: 38191977

Regnskabsår: 17/11/2016 - 31/12/2017

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for K2 Ejendomme CPH IVS for selskabets første regnskabsår 17. november 2016 - 31. december 2017.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min 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 17. november 2016 - 31. december 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Stenløse, den 23/03/2018

Direktion

Kenneth Olsen

Anvendt regnskabspraksis

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

Årsregnskabet er selskabets første, og derfor er der ingen sammenligningstal i årsregnskabet.

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 balanceorienterede gælds metode 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 17. nov. 2016 - 31. dec. 2017

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

Balance 31. december 2017

Aktiver

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

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2016/17 kr.
Registreret kapital mv.		1
Overført resultat		-6.067
Egenkapital i alt		-6.066
Gæld til realkreditinstitutter		1.464.068
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	1.464.068
Gæld til realkreditinstitutter		51.600
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		2.518.232
Skyldig selskabsskat		2.332
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring ..		118.201
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		5.228
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.695.593
Gældsforpligtelser i alt		4.159.661
Passiver i alt		4.153.595

Egenkapitalopgørelse 17. nov. 2016 - 31. dec. 2017

	Registreret kapital mv.	Reserve for iværksætterselskab	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	0	0	0	0	0
Betalt udbytte	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	-6.067	0	-6.067
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	1	0	0	0	1
Egenkapital, ultimo	1	0	-6.067	0	-6.066

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

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

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger
	kr.
Kostpris primo	0
Tilgang	4.018.254
Afgang	0
Kostpris ultimo	4.018.254
Af- og nedskrivning primo	0
Årets afskrivning	-16.091
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	-16.091
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.002.163

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt	Afdrag næste	Langfristet	Restgæld
	ultimo	år	andel	efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Kreditinstitutter	1.515.668	51.600	1.464.068	1.257.668
	1.515.668	51.600	1.464.068	1.257.688

5. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabets hoved aktivitet har været investering i samt udlejning af ejendomme og heraf afledte aktiviteter.

Selskabet har realiseret et underskud i selskabets første regnskabsår på 6.067 kr., og egenkapitalen er negativ med 6.066 kr. Selskabet forventer, at reetablere egenkapitalen ved egen drift.

6. Oplysning om eventualaktiver

Selskabet har indgået lejeaftale om udlejning af ejendom.

Til sikkerhed for realkreditlån har selskabets reelle ejer afgivet kautionsforpligtelse overfor kreditinstituttet for en nominel hovedstol på 1.548 tkr. og restgælden var 1.516 tkr. pr. 31. december 2017.

7. Oplysning om eventualforpligtelser

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.