

# K2E Ejendomsinvest ApS

Sagavej 1, 9260 Gistrup  
CVR-nr. 43 49 38 33

## Årsrapport for 2024

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 05.06.25

Kevin Neve Steinmeier Rebsdorf  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 18

---

---

**Selskabet**

---

K2E Ejendomsinvest ApS  
Sagavej 1  
9260 Gistrup  
Hjemsted: Aalborg  
CVR-nr.: 43 49 38 33  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Emil Ullits Jensen

---

**Bestyrelse**

---

Kevin Neve Steinmeier Rebsdorf  
Kenneth Nielsen  
Emil Ullits Jensen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Godkendt Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Sparekassen Danmark

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 for K2E Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gistrup, den 19. maj 2025

### **Direktionen**

Emil Ullits Jensen

### **Bestyrelsen**

Kevin Neve Steinmeier  
Rebsdorf  
Formand

Kenneth Nielsen

Emil Ullits Jensen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

### **Dirigent**

Kevin Neve Steinmeier Rebsdorf

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejerne i K2E Ejendomsinvest ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K2E Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis. 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. 31.12.24 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### 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 selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

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

### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til lovgivningen.

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.

Aalborg, den 19. maj 2025

### Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Thomas Skou Jacobsen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne33207

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med køb og salg af fast ejendom, ejendomsudvikling og udlejning af fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.24 - 31.12.24 udviser et resultat på DKK -78.673 mod DKK -218.860 for tiden 02.09.22 - 31.12.23. Balancen viser en egenkapital på DKK -257.533.

Ledelsen finder årets resultat i overensstemmelse med forventningerne.

#### *Oplysninger om fortsat drift*

Selskabet har tabt mere end 50% af selskabskapitalen og er derfor omfattet af kapitaltabsreglerne i Selskabsloven. Ledelsen forventer, at kapitalen reetableres via fremtidig indtjening eller indskud fra kapitalejerne. Det er ledelsens forventning, at der realiseres et mindre overskud i 2025 og årsregnskabet er således aflagt under forudsætning om fortsat driften.

### Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

		02.09.22
	2024	31.12.23
Note	DKK	DKK
<b>Bruttotab</b>	<b>-32.817</b>	<b>-111.540</b>
<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>-32.817</b>	<b>-111.540</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	66.973	0
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>34.156</b>	<b>-111.540</b>
2 Finansielle indtægter	3.659	3.511
3 Finansielle omkostninger	-119.510	-113.964
<b>Resultat før skat</b>	<b>-81.695</b>	<b>-221.993</b>
Skat af årets resultat	3.022	3.133
<b>Årets resultat</b>	<b>-78.673</b>	<b>-218.860</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-78.673	-218.860
<b>I alt</b>	<b>-78.673</b>	<b>-218.860</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.24	31.12.23
		DKK	DKK
Note	Investeringsejendomme	1.550.000	1.483.027
4	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.550.000</b>	<b>1.483.027</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.550.000</b>	<b>1.483.027</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	87.170	93.511
	Tilgodehavende selskabsskat	3.022	3.133
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>90.192</b>	<b>96.644</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>90.192</b>	<b>96.644</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.640.192</b>	<b>1.579.671</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.24	31.12.23
		DKK	DKK
Note			
Selskabskapital		40.000	40.000
Overført resultat		-297.533	-218.860
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>-257.533</b>	<b>-178.860</b>
Gæld til øvrige kreditinstitutter		1.551.091	1.443.313
Modtagne forudbetalinger fra kunder		31.500	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	36.692
Gæld til tilknyttede virksomheder		286.725	278.526
Anden gæld		18.409	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.897.725</b>	<b>1.758.531</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.897.725</b>	<b>1.758.531</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>1.640.192</b>	<b>1.579.671</b>

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Eventualforpligtelser

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 02.09.22 - 31.12.23		
Indskudskapital i forbindelse med stiftelse	40.000	0
Forslag til resultatdisponering	0	-218.860
Saldo pr. 31.12.23	40.000	-218.860
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24		
Saldo pr. 01.01.24	40.000	-218.860
Forslag til resultatdisponering	0	-78.673
Saldo pr. 31.12.24	40.000	-297.533

## 1. Oplysninger om fortsat drift

Selskabet har tabt mere end 50% af selskabskapitalen og er derfor omfattet af kapitaltabsreglerne i Selskabsloven. Ledelsen forventer, at kapitalen reetableres via fremtidig indtjening eller indskud fra kapitalejerne. Det er ledelsens forventning, at der realiseres et mindre overskud i 2025 og årsregnskabet er således aflagt under forudsætning om fortsat driften.

	2024	02.09.22
	DKK	DKK

## 2. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	3.659	3.511
I alt	3.659	3.511

## 3. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	11.332	15.356
Renteomkostninger i øvrigt	108.178	98.608
I alt	119.510	113.964

#### 4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.24	1.483.027
Kostpris pr. 31.12.24	1.483.027
Opskrivninger i året	66.973
Opskrivninger pr. 31.12.24	66.973
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	1.550.000

#### 5. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.24	1.550.000

Der er efter balancedagen indgået en juridisk bindende aftale om salg af investeringsejendommen med overdragelse til køber efter balancedagen. Dagsværdien for investeringsejendommen er fastsat til den faktiske salgspris med fradrag af forventede omkostninger direkte relateret til salget.

#### 6. Eventualforpligtelser

##### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationselskabet K2E Holding ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på t.DKK 1.520, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 1.550. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på t.DKK 1.551.

## 8. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttotab

Bruttotab indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### Af- og nedskrivninger

Investeringsjendomme afskrives ikke.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

#### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.