



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 999 583 180
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: K2-EIENDOM AS
Forretningsadresse: Trestakkvegen 36
2016 FROGNER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2016 - 31.12.2016

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bjørn Erik Dørstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.07.2017

Grunnlag for avgivelse

År 2016: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2015: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2016

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 05.10.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		23 919 352	19 937 596
Annen driftsinntekt			61 000
Sum inntekter		23 919 352	19 998 596
Kostnader			
Varekostnad		17 588 943	13 036 049
Lønnskostnad	2	12 571	2 069 914
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	30 905	30 905
Annen driftskostnad	2	634 496	282 875
Sum kostnader		18 266 915	15 419 744
Driftsresultat		5 652 438	4 578 852
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 527	31 278
Annen finansinntekt			5 431
Sum finansinntekter		13 527	36 709
Annen rentekostnad	6	537 539	660 034
Annen finanskostnad		65	8 765
Sum finanskostnader		537 604	668 798
Netto finans		-524 077	-632 089
Ordinært resultat før skattekostnad		5 128 360	3 946 763
Skattekostnad på ordinært resultat	4	1 286 419	1 071 239
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 841 941	2 875 524
Årsresultat		3 841 941	2 875 524
Overføringer og disponeringer			
Annen egenkapital		3 841 941	2 875 524
Sum overføringer og disponeringer		3 841 941	2 875 524



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	1	80 965	111 870
Sum varige driftsmidler		80 965	111 870
Sum anleggsmidler		80 965	111 870
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	8	27 629 808	15 648 833
Sum varer		27 629 808	15 648 833
Fordringer			
Andre fordringer		47 344	54 005
Sum fordringer		47 344	54 005
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	7	40 000	40 000
Sum investeringer		40 000	40 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 003 381	5 590 743
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 003 381	5 590 743
Sum omløpsmidler		34 720 533	21 333 581
SUM EIENDELER		34 801 498	21 445 451

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
Aksjekapital (6 000 aksjer à kr 40,00)	3	240 000	240 000
Sum innskutt egenkapital		240 000	240 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		7 005 602	3 163 661
Sum opptjent egenkapital		7 005 602	3 163 661
Sum egenkapital	5	7 245 602	3 403 661
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	637	2 982
Sum avsetninger for forpliktelser		637	2 982
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	15 350 000	5 635 000
Øvrig langsiktig gjeld	6	10 085 000	10 385 000
Sum annen langsiktig gjeld		25 435 000	16 020 000
Sum langsiktig gjeld		25 435 637	16 022 982
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		791 383	8 257
Betalbar skatt	4	1 288 764	1 068 257
Skyldige offentlige avgifter			800 434
Annen kortsiktig gjeld		40 112	141 859
Sum kortsiktig gjeld		2 120 258	2 018 808
Sum gjeld		27 555 895	18 041 790
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		34 801 498	21 445 451



K2-Eiendom as

Arsberetning 2016

K2-Eiendom as driver med utvikling, oppfølging og salg av eiendommer. Selskapet er lokalisert på Frogner.

Fortsatt driftforutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet.

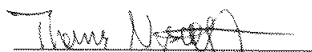
Styret kjenner ikke til noe forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av regnskapet med tilhørende noter. Det har heller ikke etter regnskapsårets utløp inntrådt forhold som endrer dette. Styret er av den oppfatning at årsregnskapet gir et rettvise bilde av selskapets eiendeler og gjeld og av driften i regnskapsåret.


Omsetningen ble 23.919.352kr. Det ble et overskudd på 3.841.941kr. Verdien av selskapets omløpsmidler pr 31/12-16 var 34.720.533kr. Verdien av den kortsiktige gjelden på samme tidspunkt var 2.120.258kr.


Selskapet har ikke hatt ansatte i 2016.

Selskapet driver ikke virksomhet som forurensar det ytre miljø.

FROGNER, 17.juli 2017


Underskrift av styremedlem
Thomas Nysæther


Underskrift av styremedlem
Kai Morten Olsen


Underskrift av styrets nestleder
Ole André Nysæther


Underskrift av styrets leder
Bjørn Erik Dørstad



ORDINÆR GENERALFORSAMLING i K2-Eiendom as – 17.07.2017.

Det ble avholdt ordinær generalforsamling i K2-Eiendom as 17.07.2017 i selskapets lokaler i FROGNER. Tilstede fra aksjonærene var representantene for:

B.E. Dørstad as, ved Bjørn Erik Dørstad
O.A. Nysæther as, ved Ole Andre Nysæther
T. Nysæther as, ved Thomas Nysæther
K.M. Olsen as, ved Kai Morten Olsen

Ole Andre Nysæther ble valgt til møteleder og til å undertegne protokollen sammen med Bjørn Erik Dørstad og Thomas Nysæther.

Revisor var ikke tilstede men kunne nås pr. telefon.

Innkallingen ble godkjent og årsmøtet lovlig satt.

Til behandling forelå:

1. Regnskap for 2016
2. Valg av styre

1. Regnskap

Styrets årsberetning og årsregnskap for 2016 ble godkjent. Resultatet ble overskudd på kr 3.841.941,-. Det ble besluttet å ikke dele ut utbytte. Revisors honorar ble godkjent etter regning. Dokumentene ble godkjent som selskapets årsregnskap for 2016.

2. Valg av styre


Styret består av


Bjørn Erik Dørstad	styreleder
Ole Andre Nysæther	nestleder
Thomas Nysæther	styremedlem
Kai Morten Olsen	styremedlem


Styret ble enstemmig gjenvalgt. Styret ble ikke tilkjent godtgjørelse for 2016.


Mer forelå ikke til behandling. Protokollen ble opplest og vedtatt

FROGNER, 17.07.2017


Underskrift av styremedlem
Thomas Nysæther


Underskrift av styremedlem
Kai Morten Olsen


Underskrift av styrets nestleder
Ole Andre Nysæther


Underskrift av styrets leder
Bjørn Erik Dørstad



Resultatregnskap for 2016 K2-EIENDOM AS

	Note	2016	2015
Salgssinntekt		23 919 352	19 937 596
Annen driftsinntekt		0	61 000
Sum driftsinntekter		23 919 352	19 998 596
Varekostnad		(17 588 943)	(13 036 049)
Lønnskostnad	2	(12 571)	(2 069 914)
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	(30 905)	(30 905)
Annen driftskostnad	2	(634 496)	(282 875)
Sum driftskostnader		(18 266 915)	(15 419 744)
Driftsresultat		5 652 438	4 578 852
Annen renteinntekt		13 527	31 278
Annen finansinntekt		0	5 431
Sum finansinntekter		13 527	36 709
Annen rentekostnad	6	(537 539)	(660 034)
Annen finanskostnad		(65)	(8 765)
Sum finanskostnader		(537 604)	(668 798)
Netto finans		(524 077)	(632 089)
Ordinært resultat før skattekostnad		5 128 360	3 946 763
Skattekostnad på ordinært resultat	4	(1 286 419)	(1 071 239)
Ordinært resultat		3 841 941	2 875 524
Årsresultat		3 841 941	2 875 524
Overføringer			
Annen egenkapital		3 841 941	2 875 524
Sum		3 841 941	2 875 524



Balanse pr. 31. desember 2016
K2-EIENDOM AS

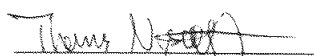
	Note	2016	2015
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	1	80 965	111 870
Sum varige driftsmidler		80 965	111 870
Sum anleggsmidler		80 965	111 870
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	8	27 629 808	15 648 833
Sum varer		27 629 808	15 648 833
Fordringer			
Andre fordringer		47 344	54 005
Sum fordringer		47 344	54 005
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	7	40 000	40 000
Sum investeringer		40 000	40 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 003 381	5 590 743
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 003 381	5 590 743
Sum omløpsmidler		34 720 533	21 333 581
Sum eiendeler		34 801 498	21 445 451

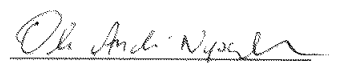



Balanse pr. 31. desember 2016 K2-EIENDOM AS


	Note	2016	2015
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (6 000 aksjer à kr 40,00)	3	240 000	240 000
Sum innskutt egenkapital		240 000	240 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		7 005 602	3 163 661
Sum opptjent egenkapital		7 005 602	3 163 661
Sum egenkapital	5	7 245 602	3 403 661
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	637	2 982
Sum avsetning for forpliktelser		637	2 982
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	15 350 000	5 635 000
Øvrig langsiktig gjeld	6	10 085 000	10 385 000
Sum annen langsiktig gjeld		25 435 000	16 020 000
Sum langsiktig gjeld		25 435 637	16 022 982
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		791 383	8 257
Betalbar skatt	4	1 288 764	1 068 257
Skyldige offentlige avgifter		0	800 434
Annen kortsiktig gjeld		40 112	141 859
Sum kortsiktig gjeld		2 120 258	2 018 808
Sum gjeld		27 556 896	18 041 790
Sum egenkapital og gjeld		34 801 498	21 445 451

Frogner, 17.07.2017


Underskrift av styremedlem
Thomas Nysæther


Underskrift av styrets nestleder
Ole André Nysæther


Underskrift av styremedlem
Kai Morten Olsen


Underskrift av styrets leder
Bjørn Erik Dørstad



NOTER TIL REGNSKAPET 2016

K2-EIENDOM AS

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

a) Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

b) Omløpsmidler/kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler er vurdert til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

c) Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap er gjort på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 1 Anleggsmidler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 1.1.16	0
Tilgang	142.775
<u>Avgang</u>	<u>0</u>
Anskaffelseskost 31.12.16	142.775
Akkumulerte avskrivninger pr 31.12.16	61.810
<u>Akkumulerte nedskrivninger pr 31.12.16</u>	<u>0</u>
<u>Bokført verdi 31/12-16</u>	<u>80.965</u>
Årets avskrivning	30.905

Note 2 Ansatte, lønn og andre godtgjørelser

Lønnskostnadene består av følgende poster

	2016	2015
Lønninger	0	1.711.204
Arbeidsgiveravgift	0	235.786
Pensjon	0	35.800
Andre personalkostnader	12.571	87.124
<u>Sum</u>	<u>12.571</u>	<u>2.069.914</u>

Gjennomsnittlig antall årsverk 0 6
Selskapet har ikke hatt ansatte i 2016.

Kostnadsført revisjon i 2016 utgjør kr 37.500,- inkl mva.



NOTER TIL REGNSKAPET 2016

K2-EIENDOM AS

Note 3 Antall aksjer, aksjeeiere m.v

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Bokført		
Ordinære aksjer	6.000	40	240.000		
Aksjonærer				Aksjer	Eierandel
B.E. Dørstad as				1500	25 %
O.A. Nysæther as				1500	25 %
T. Nysæther as				1500	25 %
K.M. Olsen as				1500	25 %
Totalt antall aksjer			6.000	100 %	

Note 4 Skattekostnad

Viser midlertidige forskjeller og grunnlagene for utsatt skatt / utsatt skattefordel 31.12.2016

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2016	31.12.2016	Endring
Anleggsmidler	11 927	2 656	9 271
Sum midlertidige forskjeller	11 927	2 656	9 271
Utsatt skatt 31.12.16. basert på 24%	2 982	637	2 345

Årets skattekostnad og spesifikasjon over forskjellen mellom det regnskapsmessige resultat før skattekostnad og årets skattegrunnlag.

Grunnlag for beregning av skatt	2016	2015
Ordinært resultat før skattekostnad	5 128 360	3 946 763
+/- Permanente forskjeller	17 424	21 671
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	9 271	(11 927)
Årets skattegrunnlag	5 155 055	3 956 507
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 25%	1 288 764	1 068 257
Sum	1 288 764	1 068 257
+/- Endring i utsatt skatt	(2 345)	2 982
Skattekostnad i resultatregnskapet	1 286 419	1 071 239
Betalbar skatt i skattekostnad	1 288 764	1 068 257
Betalbar skatt i balansen	1 288 764	1 068 257



NOTER TIL REGNSKAPET 2016

K2-EIENDOM AS

Note 5 Egenkapital

	Aksje- kapital	Annen egenkapital	SUM
Egenkapital 1.1	240.000	3.163.661	3.403.661
Årets resultat		3.841.941	3.841.941
Avsatt til utbytte			0
Egenkapital 31.12	240.000	7.005.602	7.245.602

Note 6 Langsiktig gjeld

Gjeld til DnB ASA:	15.350.000kr	Rentekostnad:	129.679kr
Gjeld til eiere:	10.085.000kr	Rentekostnad:	403.559kr
Sum	25.435.000kr	Sum:	533.238kr

Note 7 Aksjer i norske selskaper

Aksjer er oppført til kostpris

	Antall aksjer	Pålydende til sammen	Verdi i balansen
K2-Entreprenør as	1.000	40	40.000

Note 8 Varer i arbeid

I saldo inngår verdi på innkjøpte tomter og pågående/kommende byggeprosjekter.



Til generalforsamlingen i K2-Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til K2-Eiendom AS som viser et overskudd på NOK 3.841.941. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2016, og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Vår oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Leo Revisjon DA

Niis Hansens vei 2, 0667 Oslo • Revisornummer: 983 846 459 • Telefon: 22 07 40 00 • Telefax: 22 07 00 40 • www.leorevisjon.no
Avd. Østfold: Stasjonsveien 84, 1746 Skjeberg • Telefon: 69 12 34 00 • Telefax: 69 12 34 01
Direkte: Even Kroken 22 07 00 41 • Olav Heggard 22 07 00 42 • Lorentz Grimsøen 22 07 00 43



Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Det henvises til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger> som inneholder en beskrivelse av revisors oppgaver og plikter.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet til K2-Eiendom AS som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at styret har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 31. juli 2017

Leo Revisjon DA

Even Kroken

Registrert revisor