



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

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: 20.05.2019

Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

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, 30.04.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		37 245 539	24 015 925
Sum inntekter		37 245 539	24 015 925
Kostnader			
Varekostnad		33 480 002	19 204 620
Lønnskostnad			
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	26 205	30 905
Annen driftskostnad	2	368 451	256 048
Sum kostnader		33 874 658	19 491 574
Driftsresultat		3 370 881	4 524 351
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		451 136	24 503
Sum finansinntekter		451 136	24 503
Annen rentekostnad	6	1 196 918	953 358
Sum finanskostnader		1 196 918	953 358
Netto finans		-745 782	-928 855
Ordinært resultat før skattekostnad		2 625 099	3 595 497
Skattekostnad på ordinært resultat	4	613 138	863 913
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 011 961	2 731 584
Årsresultat		2 011 961	2 731 584
Overføringer og disponeringer			
Utbytte	5		200 000
Annen egenkapital	5	2 011 961	2 531 584
Sum overføringer og disponeringer		2 011 961	2 731 584



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	1	23 855	50 060
Sum varige driftsmidler		23 855	50 060
Sum anleggsmidler		23 855	50 060
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	6, 8	28 638 813	35 828 116
Sum varer		28 638 813	35 828 116
Fordringer			
Andre fordringer			104 348
Konsernfordringer	9	11 100 000	
Sum fordringer		11 100 000	104 348
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	7	110 000	40 000
Sum investeringer		110 000	40 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 471 024	452 523
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 471 024	452 523
Sum omløpsmidler		44 319 837	36 424 986
SUM EIENDELER		44 343 692	36 475 046

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
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		11 549 147	9 537 186
Sum opptjent egenkapital		11 549 147	9 537 186
Sum egenkapital	5	11 789 147	9 777 186
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	25 000 000	15 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	6	6 395 410	9 785 000
Sum annen langsiktig gjeld		31 395 410	24 785 000
Sum langsiktig gjeld		31 395 410	24 785 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		530 837	812 598
Betalbar skatt	4	613 138	864 550
Utbytte			200 000
Annen kortsiktig gjeld		15 160	35 712
Sum kortsiktig gjeld		1 159 134	1 912 860
Sum gjeld		32 554 545	26 697 860
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		44 343 692	36 475 046



Unic Revisjon AS
Statsautoriserte revisorer

Unic Revisjon AS
Medlem av Den norske Revisorforening
Vekstsenteret, Olaf Helseis vei 6
Postboks 150 Oppsal
0619 Oslo

Telefon: +47 22 44 22 99
post@unicrevisjon.no
www.unicrevisjon.no

Foretaksregisteret: 999 327 885 MVA

Til generalforsamlingen i K2-Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert K2-Eiendom AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 2 011 961. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018 og 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 2018, og av dets resultater 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). Våre 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.

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 avvirket.

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. Betryggende 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.



Unic Revisjon AS
Statsautoriserte revisorer

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

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 ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 3. juni 2019

Unic Revisjon AS

Ariid Breivold

Ariid Breivold
statsautorisert revisor



NOTER TIL REGNSKAPET 2018

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 1.1.18	142.775
Tilgang	0
<u>Avgang</u>	<u>0</u>
Anskaffelseskost 31.12.18	142.775
Akkumulerte avskrivninger pr 31.12.18	118.920
<u>Akkumulerte nedskrivninger pr 31.12.18</u>	<u>0</u>
<u>Bokført verdi 31/12-18</u>	<u>23.855</u>
Årets avskrivning	26.205

Note 2 Ansatte, lønn og andre godtgjørelser

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2018.

Kostnadsført revisjon i 2018 utgjør kr 38.625,- inkl mva.



NOTER TIL REGNSKAPET 2018

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 31.12.2018

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:	01.01.2018	31.12.2018	Endring
Anleggsmidler	(3 375)	(18 893)	15 518
Netto forskjeller	(3 375)	(18 893)	15 518
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	3 375	18 893	(15 518)
Sum midlertidige forskjeller	0	0	0
Utsatt skattefordel 31.12.18. basert på 22%	0	0	0

Ut fra forsiktighetshensyn balanseføres ikke utsatt skattefordel på kr 4 156

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

Grunnlag for beregning av skatt	2018	2017
Ordinært resultat før skattekostnad	2 625 099	3 595 497
+/- Permanente forskjeller	25 200	764
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	15 518	6 031
Årets skattegrunnlag	2 665 817	3 602 292
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 23%	613 138	864 550
Sum	613 138	864 550
+/- Endring i utsatt skatt		(637)
Skattekostnad i resultatregnskapet	613 138	863 913
Betalbar skatt i skattekostnad	613 138	864 550
Betalbar skatt i balansen	613 138	864 550



NOTER TIL REGNSKAPET 2018

K2-EIENDOM AS

Note 5 Egenkapital

	Aksje- kapital	Annen egenkapital	SUM
Egenkapital 1.1	240.000	9.537.186	9.777.186
Årets resultat		2.011.961	2.011.961
Avsatt til utbytte		0	0
Egenkapital 31.12	240.000	11.549.147	11.789.147

Note 6 Langsiktig gjeld

Gjeld til DnB ASA:	25.000.000kr	Rentekostnad:	835.231kr
Gjeld til eiere:	6.395.410kr	Rentekostnad:	361.311kr
Sum	31.395.410kr	Sum:	1.196.542kr

Gjeld i DnB ASA har sikkerhet i følgende:

1. prioritets pant pålydende kr 30 000 000,- i Heishageveien 10, Gnr 9, Bnr 44, Snr 2 i Skedsmo kommune.
1. prioritets pant pålydende kr 30 000 000,- i Heishageveien 10, Gnr 9, Bnr 15, Snr 1 og 2 i Skedsmo kommune.
1. prioritets pant pålydende kr 30 000 000,- i Heishageveien 10, Gnr 9, Bnr 45 i Skedsmo kommune.
1. prioritets pant pålydende kr 50 000 000,- i Rundhaugveien 3D, Gnr 75, Bnr 282 i Oslo Kommune.

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
0495 Grefsen as	700	100	70.000
Sum			110.000

Note 8 Varer i arbeid

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

Note 9 Konsernfordringer

Fordring 0495 Grefsen as	11.000.000kr
Fordring K2-Utvikling as	100.000kr
Sum	11.100.000kr



ORDINÆR GENERALFORSAMLING i K2-Eiendom as – 20.05.2019.

Det ble avholdt ordinær generalforsamling i K2-Eiendom as 20.05.2019 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 2018
2. Valg av styre

1. Regnskap

Årsregnskapet for 2018 ble godkjent. Resultatet ble overskudd på kr 2.011.961,-. Det ble besluttet å ikke dele ut utbytte. Revisors honorar ble godkjent etter regning. Dokumentene ble godkjent som selskapets årsregnskap for 2018.

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 2018.

Mer forelå ikke til behandling. Protokollen ble opplest og vedtatt

FROGNER, 20.05.2019


Ole Andre Nysæther


Thomas Nysæther


Bjørn Erik Dørstad



Resultatregnskap for 2018 K2-EIENDOM AS

	Note	2018	2017
Salgsinntekt		37 245 539	24 015 925
Sum driftsinntekter		37 245 539	24 015 925
Varekostnad		(33 480 002)	(19 204 620)
Lønnskostnad	2	0	0
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	(26 205)	(30 905)
Annen driftskostnad	2	(368 451)	(256 048)
Sum driftskostnader		(33 874 658)	(19 491 574)
Driftsresultat		3 370 881	4 524 351
Annen renteinntekt		451 136	24 503
Sum finansinntekter		451 136	24 503
Annen rentekostnad	6	(1 196 918)	(953 358)
Sum finanskostnader		(1 196 918)	(953 358)
Netto finans		(745 782)	(928 855)
Ordinært resultat før skattekostnad		2 625 099	3 595 497
Skattekostnad på ordinært resultat	4	(613 138)	(863 913)
Ordinært resultat		2 011 961	2 731 584
Årsresultat		2 011 961	2 731 584
Overføringer			
Utbytte	5	0	200 000
Annen egenkapital	5	2 011 961	2 531 584
Sum		2 011 961	2 731 584



Balanse pr. 31. desember 2018 K2-EIENDOM AS

	Note	2018	2017
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	1	23 855	50 060
Sum varige driftsmidler		23 855	50 060
Sum anleggsmidler		23 855	50 060
Omløpsmidler			
Varer	6, 8	28 638 813	35 828 116
Sum varer		28 638 813	35 828 116
Fordringer			
Andre fordringer		0	104 348
Konsernfordringer	9	11 100 000	0
Sum fordringer		11 100 000	104 348
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	7	110 000	40 000
Sum investeringer		110 000	40 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 471 024	452 523
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 471 024	452 523
Sum omløpsmidler		44 319 837	36 424 986
Sum eiendeler		44 343 692	36 475 046

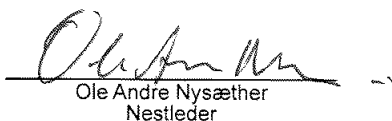


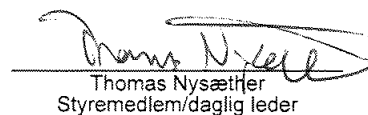
Balanse pr. 31. desember 2018
K2-EIENDOM AS

	Note	2018	2017
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		11 549 147	9 537 186
Sum opptjent egenkapital		11 549 147	9 537 186
Sum egenkapital	5	11 789 147	9 777 186
Gjeld			
Utsatt skatt	4	0	0
Sum avsetning for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	25 000 000	15 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	6	6 395 410	9 785 000
Sum annen langsiktig gjeld		31 395 410	24 785 000
Sum langsiktig gjeld		31 395 410	24 785 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		530 837	812 598
Betalbar skatt	4	613 138	864 550
Utbytte		0	200 000
Annen kortsiktig gjeld		15 160	35 712
Sum kortsiktig gjeld		1 159 134	1 912 860
Sum gjeld		32 554 545	26 697 860
Sum egenkapital og gjeld		44 343 692	36 475 046

Frogner, 20.05.2019


Bjørn Erik Dørstad
Styreleder


Ole Andre Nysæther
Nestleder


Thomas Nysæther
Styremedlem/daglig leder


Kai Morten Olsen
Styremedlem