



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

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: 28.06.2018

Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

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	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		24 015 925	23 919 352
Sum inntekter		24 015 925	23 919 352
Kostnader			
Varekostnad		19 204 620	17 588 943
Lønnskostnad	2		12 571
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	30 905	30 905
Annen driftskostnad	2	256 048	634 496
Sum kostnader		19 491 574	18 266 915
Driftsresultat		4 524 351	5 652 438
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		24 503	13 527
Sum finansinntekter		24 503	13 527
Annen rentekostnad	6	953 358	537 539
Annen finanskostnad			65
Sum finanskostnader		953 358	537 604
Netto finans		-928 855	-524 077
Ordinært resultat før skattekostnad		3 595 497	5 128 360
Skattekostnad på ordinært resultat	4	863 913	1 286 419
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 731 584	3 841 941
Årsresultat		2 731 584	3 841 941
Overføringer og disponeringer			
Utbytte	5	200 000	
Annen egenkapital	5	2 531 584	3 841 941
Sum overføringer og disponeringer		2 731 584	3 841 941



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	1	50 060	80 965
Sum varige driftsmidler		50 060	80 965
Sum anleggsmidler		50 060	80 965
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	6, 8	35 828 116	27 629 808
Sum varer		35 828 116	27 629 808
Fordringer			
Andre fordringer		104 348	47 344
Sum fordringer		104 348	47 344
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		452 523	7 003 381
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		452 523	7 003 381
Sum omløpsmidler		36 424 986	34 720 533
SUM EIENDELER		36 475 046	34 801 498

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Aksjekapital (6 000 aksjer à kr 40,00)	3	240 000	240 000
Sum innskutt egenkapital		240 000	240 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		9 537 186	7 005 602
Sum opptjent egenkapital		9 537 186	7 005 602
Sum egenkapital	5	9 777 186	7 245 602
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		637
Sum avsetninger for forpliktelser			637
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	15 000 000	15 350 000
Øvrig langsiktig gjeld	6	9 785 000	10 085 000
Sum annen langsiktig gjeld		24 785 000	25 435 000
Sum langsiktig gjeld		24 785 000	25 435 637
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		812 598	791 383
Betalbar skatt	4	864 550	1 288 764
Utbytte		200 000	
Annen kortsiktig gjeld		35 712	40 112
Sum kortsiktig gjeld		1 912 860	2 120 258
Sum gjeld		26 697 860	27 555 895
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		36 475 046	34 801 498



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 NOK 2.731.584. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017 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 2017, 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.



Leo Revisjon DA

Nils 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



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.

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

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, 28. juni 2018

Leo Revisjon DA

Mads Strand

Registrert revisor



NOTER TIL REGNSKAPET 2017

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 1.1.17	0
Tilgang	142.775
<u>Avgang</u>	<u>0</u>
Anskaffelseskost 31.12.17	142.775
Akkumulerte avskrivninger pr 31.12.17	92.715
<u>Akkumulerte nedskrivninger pr 31.12.17</u>	<u>0</u>
<u>Bokført verdi 31/12-17</u>	<u>50.060</u>
Årets avskrivning	30.905

Note 2 Ansatte, lønn og andre godtgjørelser

Lønnskostnadene består av følgende poster

	2017	2016
Lønninger	0	0
Arbeidsgiveravgift	0	0
Pensjon	0	0
Andre personalkostnader	0	12.571
<u>Sum</u>	<u>0</u>	<u>12.571</u>

Gjennomsnittlig antall årsverk 0 0
Selskapet har ikke hatt ansatte i 2017.

Kostnadsført revisjon i 2017 utgjør kr 40.000,- inkl mva.



NOTER TIL REGNSKAPET 2017

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 31.12.2017

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:	01.01.2017	31.12.2017	Endring
Anleggsmidler	2 656	(3 375)	6 031
Netto forskjeller	2 656	(3 375)	6 031
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	0	3 375	(3 375)
Sum midlertidige forskjeller	2 656	0	2 656
Utsatt skattefordel 31.12.17. basert på 23%	637	0	637

Ut fra forsiktighetshensyn balanseføres ikke utsatt skattefordel på kr 776

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

Grunnlag for beregning av skatt	2017	2016
Ordinært resultat før skattekostnad	3 595 497	5 128 360
+/- Permanente forskjeller	764	17 424
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	6 031	9 271
Årets skattegrunnlag	3 602 292	5 155 055
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 24%	864 550	1 288 764
Sum	864 550	1 288 764
+/- Endring i utsatt skatt	(637)	(2 345)
Skattekostnad i resultatregnskapet	863 913	1 286 419
Betalbar skatt i skattekostnad	864 550	1 288 764
Betalbar skatt i balansen	864 550	1 288 764



NOTER TIL REGNSKAPET 2017

K2-EIENDOM AS

Note 5 Egenkapital

	Aksje- kapital	Annen egenkapital	SUM
Egenkapital 1.1	240.000	7.005.602	7.245.602
Årets resultat		2.731.584	2.731.584
Avsatt til utbytte		-200.000	-200.000
Egenkapital 31.12	240.000	9.537.186	9.777.186

Note 6 Langsiktig gjeld

Gjeld til DnB ASA:	15.000.000kr	Rentekostnad:	513.879kr
Gjeld til eiere:	9.785.000kr	Rentekostnad:	439.479kr
Sum	24.785.000kr	Sum:	953.358kr

Gjeld i DnB ASA har sikkerhet i følgende:

1. prioritets pant pålydende kr 20 000 000,- i Soleglad 22, Gnr 105, Bnr 378 i Oslo kommune.
1. prioritets pant pålydende kr 15 000 000,- i Kleiva 16, Gnr 107, Bnr 1139 i Oslo kommune.
1. prioritets pant pålydende kr 30 000 000,- i Heishageveien 10, Gnr 9, Bnr 15 i Skedsmo 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

Note 8 Varer i arbeid

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



Resultatregnskap for 2017 K2-EIENDOM AS

	Note	2017	2016
Salgsinntekt		24 015 925	23 919 352
Sum driftsinntekter		24 015 925	23 919 352
Varekostnad		(19 204 620)	(17 588 943)
Lønnskostnad	2	0	(12 571)
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	(30 905)	(30 905)
Annen driftskostnad	2	(256 048)	(634 496)
Sum driftskostnader		(19 491 574)	(18 266 915)
Driftsresultat		4 524 351	5 652 438
Annen renteinntekt		24 503	13 527
Sum finansinntekter		24 503	13 527
Annen rentekostnad	6	(953 358)	(537 539)
Annen finanskostnad		0	(65)
Sum finanskostnader		(953 358)	(537 604)
Netto finans		(928 855)	(524 077)
Ordinært resultat før skattekostnad		3 595 497	5 128 360
Skattekostnad på ordinært resultat	4	(863 913)	(1 286 419)
Ordinært resultat		2 731 584	3 841 941
Årsresultat		2 731 584	3 841 941
Overføringer			
Utbytte	5	200 000	0
Annen egenkapital	5	2 531 584	3 841 941
Sum		2 731 584	3 841 941



Balanse pr. 31. desember 2017 K2-EIENDOM AS

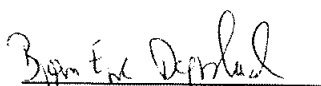
	Note	2017	2016
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	1	50 060	80 965
Sum varige driftsmidler		<u>50 060</u>	<u>80 965</u>
Sum anleggsmidler		<u>50 060</u>	<u>80 965</u>
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	6, 8	35 828 116	27 629 808
Sum varer		<u>35 828 116</u>	<u>27 629 808</u>
Fordringer			
Andre fordringer		104 348	47 344
Sum fordringer		<u>104 348</u>	<u>47 344</u>
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	7	40 000	40 000
Sum investeringer		<u>40 000</u>	<u>40 000</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		452 523	7 003 381
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>452 523</u>	<u>7 003 381</u>
Sum omløpsmidler		<u>36 424 986</u>	<u>34 720 533</u>
Sum eiendeler		<u>36 475 046</u>	<u>34 801 498</u>

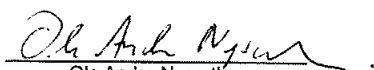


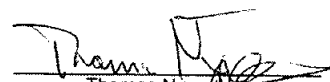
Balanse pr. 31. desember 2017
K2-EIENDOM AS

	Note	2017	2016
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		9 537 186	7 005 602
Sum opptjent egenkapital		9 537 186	7 005 602
Sum egenkapital	5	9 777 186	7 245 602
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	0	637
Sum avsetning for forpliktelser		0	637
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	15 000 000	15 350 000
Øvrig langsiktig gjeld	6	9 785 000	10 085 000
Sum annen langsiktig gjeld		24 785 000	25 435 000
Sum langsiktig gjeld		24 785 000	25 435 637
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		812 598	791 383
Betalbar skatt	4	864 550	1 288 764
Utbytte		200 000	0
Annen kortsiktig gjeld		35 712	40 112
Sum kortsiktig gjeld		1 912 860	2 120 258
Sum gjeld		26 697 860	27 555 895
Sum egenkapital og gjeld		36 475 046	34 801 498

Frogner, 28.06.2018


Bjørn Erik Dørstad
Styreleder


Ole Andre Nysæther
Nestleder


Thomas Nysæther
Styremedlem/daglig leder


Kai Morten Olsen
Styremedlem



ORDINÆR GENERALFORSAMLING i K2-Eiendom as – 28.06.2018.

Det ble avholdt ordinær generalforsamling i K2-Eiendom as 28.06.2018 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 2017
2. Valg av styre

1. Regnskap

Årsregnskapet for 2017 ble godkjent. Resultatet ble overskudd på kr 2.731.584,-. Det ble besluttet å dele ut kr 200.000,- i utbytte. Revisors honorar ble godkjent etter regning. Dokumentene ble godkjent som selskapets årsregnskap for 2017.

2. Valg av styre

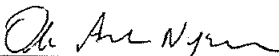
Styret består av


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

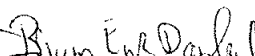
Styret ble enstemmig gjenvalgt. Styret ble ikke tilkjent godtgjørelse for 2017.

Mer forelå ikke til behandling. Protokollen ble opplest og vedtatt

FROGNER, 28.06.2018


Ole Andre Nysæther


Thomas Nysæther


Bjørn Erik Dørstad