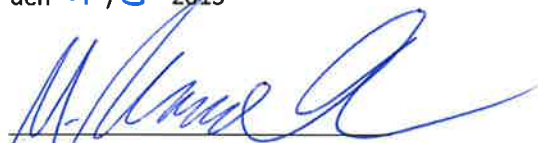


KK Hus Randers ApS

CVR-nummer 30 07 97 87

Årsrapport 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den **17/5** 2013



Kristin Kristiansdottir

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Noter	11

Selskabsoplysninger

Selskab

KK Hus Randers ApS
Hovedvejen 15
8920 Randers NV

CVR-nummer: 30 07 97 87
Regnskabsperiode: 1. januar 2012 - 31. december 2012

Hovedaktivitet

Selskabets formål er ifølge vedtægterne at drive ejendomshandel, ejendomsbesiddelse og anden dermed beslægtet virksomhed.

Direktion

Kristin Kristiansdottir

Ejerforhold

Ifølge årsregnskabsloven skal følgende selskabsdeltagere oplyses:
K Randers ApS, Hovedvejen 15, 8920 Randers NV

Pengeinstitut

Sparekassen Kronjylland

Revisor

Dansk Revision Randers
Godkendt Revisionspartnerselskab
Tronholmen 5
8960 Randers SØ

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2012 - 31. december 2012 for KK Hus Randers ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers NV, 2. maj 2013

Direktionen:

Kristin Kristiansdottir



Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i KK Hus Randers ApS

Vi har revideret årsregnskabet for KK Hus Randers ApS for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Randers SØ, 2. maj 2013

Dansk Revision Randers

Godkendt Revisionspartnerselskab

Carsten Birch

Registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, 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 ressourcer 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede

Anvendt regnskabspraksis

virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsejendommenes dagsværdi. I beregningsgrundlaget indgår nettohuslejeindtægterne med fradrag af alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift, herunder også en andel af fælles administrationsomkostninger.

Investeringsejendommen har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles til markedsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer føres over resultatopgørelsen. Positive værdireguleringer af investeringsejendommen med fradrag af udskudt skat føres via resultatdisponeringen til egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld i ejendom måles til dagsværdi

Øvrig gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

		2012	2011
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	112.913	111
	Finansielle omkostninger	-102.358	-93
	Resultat før skat	10.556	19
1	Skat af årets resultat	-3.700	-5
	Årets resultat	6.856	14
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat primo	63.143	49
	Årets resultat	6.856	14
	Til disposition i alt	69.999	63
	Overført resultat ultimo	69.999	63
	Resultatdisponering i alt	69.999	63

Note	Balance	2012 DKK	2011 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
	Grunde og bygninger	1.750.796	1.751
	Materielle anlægsaktiver	1.750.796	1.751
	Anlægsaktiver i alt	1.750.796	1.751
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.771	1
	Tilgodehavender	3.771	1
	Omsætningsaktiver i alt	3.771	1
	Aktiver i alt	1.754.567	1.751

Note	Balance	2012 DKK	2011 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	69.999	63
2	Egenkapital i alt	194.999	188
	Gæld til realkreditinstitutter	983.328	1.030
3	Langfristede gældsforpligtelser	983.328	1.030
	Gæld til realkreditinstitutter	50.334	48
	Kreditinstitutter	454.301	411
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15
4	Selskabsskat	1.773	5
	Anden gæld	54.832	55
	Kortfristede gældsforpligtelser	576.240	533
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	1.559.568	1.563
	Passiver i alt	1.754.567	1.751
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2012	2011	
	DKK	1.000 DKK	
1 Skat af årets resultat			
Skat af årets resultat	3.700	5	
Skat af årets resultat i alt	3.700	5	
2 Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal 1.000 DKK	Overført resultat 1.000 DKK	I alt 1.000 DKK
Saldo primo	125	63	188
Årets resultat	0	7	7
Egenkapital ultimo	125	70	195
Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.			
3 Langfristede gældsforpligtelser			
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	228.704		150
4 Selskabsskat			
Selskabsskat, primo	4.978		5
Skat af årets resultat	3.773		5
Betalt indkomstskat i regnskabsåret	-4.978		-5
Betalt ordinær acontoskat	-2.000		0
Selskabsskat i alt	1.773		5
5 Eventualforpligtelser			
Ingen.			
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommen med nom. DKK 1.272.000. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 1.750.796.			
Der er endvidere tinglyst byrde for ejerforeningen med nom. DKK 41.000.			