

KK Hus Randers ApS

CVR-nummer 30 07 97 87

Årsrapport 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 23/5 2014.



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 2013 - 31. december 2013

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 2013 - 31. december 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers NV, 19. maj 2014

Direktionen:

Kristin Kristjansdottir



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 2013 - 31. december 2013, 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Randers SØ, 19. maj 2014

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 nominal 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.

		2013	2012
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	112.957	113
	Finansielle indtægter	499	0
	Finansielle omkostninger	-102.479	-102
	Resultat før skat	10.977	11
1	Skat af årets resultat	-2.625	-4
	Årets resultat	8.352	7
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat primo	69.999	63
	Årets resultat	8.352	7
	Til disposition i alt	78.350	70
	Overført resultat ultimo	78.350	70
	Resultatdisponering i alt	78.350	70

Note	Balance	2013 DKK	2012 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
	Grunde og bygninger	<u>1.750.796</u>	<u>1.751</u>
	Materielle anlægsaktiver	<u>1.750.796</u>	<u>1.751</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>1.750.796</u>	<u>1.751</u>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>7.083</u>	<u>4</u>
	Tilgodehavender	<u>7.083</u>	<u>4</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>7.083</u>	<u>4</u>
	Aktiver i alt	<u>1.757.879</u>	<u>1.755</u>

Note	Balance	2013 DKK	2012 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	78.350	70
2	Egenkapital i alt	203.350	195
	Gæld til realkreditinstitutter	929.929	983
3	Langfristede gældsforpligtelser	929.929	983
	Gæld til realkreditinstitutter	52.933	50
	Kreditinstitutter	501.186	454
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15
4	Selskabsskat	649	2
	Anden gæld	54.832	55
	Kortfristede gældsforpligtelser	624.600	576
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	1.554.528	1.560
	Passiver i alt	1.757.879	1.755
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2013	2012	
	DKK	1.000 DKK	
1 Skat af årets resultat			
Skat af årets resultat	2.625	4	
Skat af årets resultat i alt	2.625	4	
2 Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	125	70	195
Årets resultat	0	8	8
Egenkapital ultimo	125	78	203
Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.			
3 Langfristede gældsforpligtelser			
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	240.513		229
4 Selskabsskat			
Selskabsskat, primo	1.773		5
Skat af årets resultat	2.649		4
Betalt indkomstskat i regnskabsåret	-1.773		-5
Betalt ordinær acontoskat	-2.000		-2
Selskabsskat i alt	649		2
5 Eventualforpligtelser			
Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de andre selskaber i koncernen for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.			
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.			