

# **KK Hus Randers ApS**

Hovedvejen 15, 8920 Randers NV  
CVR-nr. 30 07 97 87

## **Årsrapport for 2015**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 31.05.16

Kristin Kristiansdottir  
Dirigent



---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Anvendt regnskabspraksis	10 - 13
Noter	14 - 16

---

---

**Selskabet**

---

KK Hus Randers ApS  
Hovedvejen 15  
8920 Randers NV  
Hjemsted: Randers  
CVR-nr.: 30 07 97 87  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

---

**Direktion**

---

Kristin Kristiansdottir

---

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

---

**Pengeinstitut**

---

Sparekassen Kronjylland

---

---

**Modervirksomhed**

---

K Randers ApS, Randers

---

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 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, finansielle stilling og resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers NV, den 29. april 2016

**Direktionen**

Kristin Kristiansdottir

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Randers NV, den 2016

**Dirigent**

Kristin Kristiansdottir

**Til kapitalejeren i KK Hus Randers ApS****PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for KK Hus Randers ApS for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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, om 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 vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets 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 selskabets 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.

**Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**SUPPLERENDE OPLYSNINGER VEDRØRENDE ANDRE FORHOLD**

Selskabet har foretaget indberetning til det offentlige ejerregister, men i strid med selskabsloven er dette ikke sket rettidigt, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Hobro, den 29. april 2016

**Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Claus Knudsen Tilsted  
Statsaut. revisor



<b>AKTIVER</b>		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	1.750.796	1.750.796
4	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.750.796</b>	<b>1.750.796</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.750.796</b>	<b>1.750.796</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4.872	6.465
	Udskudt skatteaktiv	7.748	0
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>12.620</b>	<b>6.465</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>12.620</b>	<b>6.465</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.763.416</b>	<b>1.757.261</b>



<b>PASSIVER</b>		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	82.477	84.526
<b>5</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>207.477</b>	<b>209.526</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	807.881	874.473
<b>6</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>807.881</b>	<b>874.473</b>
<b>6</b>	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	86.282	55.000
	Gæld til kreditinstitutter	479.961	490.582
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	15.000	15.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	19.000	15.000
	Selskabsskat	7.473	1.847
	Anden gæld	140.342	95.833
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>748.058</b>	<b>673.262</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.555.939</b>	<b>1.547.735</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>1.763.416</b>	<b>1.757.261</b>

7 Eventualforpligtelser

8 Sikkerhedsstillelser

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 fordele 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler m.v.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger.

## Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

### Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

### Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

### 1. Selskabets hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af ejendomshandel, ejendomsbesiddelse og anden dermed beslægtet virksomhed.

	2015	2014
	DKK	DKK

### 2. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	254	0
Øvrige finansielle indtægter	223	31
I alt	477	31

### 3. Skatter

Årets aktuelle skat	7.473	1.847
Årets udskudte skat	-7.748	0
I alt	-275	1.847

#### 4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 31.12.14	1.750.796
Kostpris pr. 31.12.15	1.750.796
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.14	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.15	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	1.750.796

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje på t.DKK 144 og en afkastprocent på 7,5. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommenes samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 144. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investerings-ejendomme i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendomme.

## 5. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15</i>		
Saldo pr. 01.01.15	125.000	84.526
Forslag til resultatdisponering	0	-2.049
Saldo pr. 31.12.15	125.000	82.477

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

## 6. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	86.282	437.164	894.163	929.473
I alt	86.282	437.164	894.163	929.473

## 7. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk og ubegrænset sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

## 8. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 894 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 1.751.

Der er endvidere tinglyst byrde for ejerforeningen med nom. t.DKK 41.