



**KIWI ApS
Henriettevej 70
5000 Odense C**

CVR-nummer: 31485932

**ÅRSRAPPORT
1. januar 2018 til 31. december 2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 8/5 2019

Dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018

Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13



KIWI ApS

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2018 for KIWI ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2018.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense C, den 15. april 2019

Direktion

Klaus Holst Rasmussen



REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i KIWI ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KIWI ApS for perioden 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense M, den 15. april 2019
Revisionsfirmaet Axel Gram I/S
CVR-nr.: 16 64 56 99

Morten Damgaard Møller
Statsautoriseret revisor
mne23413



KIWI ApS

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

KIWI ApS
Henriettevej 70
5000 Odense C

CVR-nr.: 31 48 59 32
Stiftet: 11. juni 2008
Kommune: Odense
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Klaus Holst Rasmussen

Pengeinstitut

Sydbank
Vestergade 33
5100 Odense C

Revisor

Revisionsfirmaet Axel Gram I/S
Bredbjergvej 46
5230 Odense M



LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af Engroshandel med andre husholdningsartikler samt udlejning af ejendomme.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE**
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

	2018	2017 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE	420.082	447
1 Personaleomkostninger.....	-212.789	-207
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-37.070	-50
Andre driftsomkostninger.....	-70.310	-82
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	99.913	108
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	47.456	0
DRIFTSRESULTAT	147.369	108
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	1.744	2
Andre finansielle indtægter	43	1
Andre finansielle omkostninger.....	-121.225	-164
RESULTAT FØR SKAT	27.931	-53
ÅRETS RESULTAT	27.931	-53
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	108.000	106
Overført resultat.....	-80.069	-159
DISPONERET I ALT	27.931	-53

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018**
AKTIVER

	2018	2017 tkr.
Goodwill	0	-1
Immaterielle anlægsaktiver	0	-1
2 Grunde og bygninger	6.591.200	6.544
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	125.054	78
Materielle anlægsaktiver	6.716.254	6.622
Deposita	10.000	10
Finansielle anlægsaktiver	10.000	10
ANLÆGSAKTIVER	6.726.254	6.631
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	257.784	226
Varebeholdninger	257.784	226
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	195.290	772
Andre tilgodehavender	0	24
Periodeafgrænsningsposter	14.265	11
Tilgodehavender	209.555	807
Likvide beholdninger	3.020.159	2.841
OMSÆTNINGSAKTIVER	3.487.498	3.874
AKTIVER	10.213.752	10.505

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018**
PASSIVER

	2018	2017 tkr.
Virksomhedskapital	125.000	125
Overført resultat.....	2.596.878	2.677
Forslag til udbytte for regnskabsåret	108.000	106
3 EGENKAPITAL.....	2.829.878	2.908
Prioritetsgæld.....	6.549.431	6.784
Deposita	160.019	160
4 Langfristede gældsforpligtelser	6.709.450	6.944
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	234.775	234
Kreditinstitutter.....	5.108	14
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	30.798	90
Anden gæld.....	350.904	300
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	52.839	15
Kortfristede gældsforpligtelser	674.424	653
GÆLDSFORPLIGTELSE	7.383.874	7.597
PASSIVER	10.213.752	10.505
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



NOTER

	2018	2017 tkr.
1 Personalemkostninger		
Antal personer beskæftiget	1	1
Lønninger.....	210.645	206
Andre omkostninger til social sikring	2.144	1
Personalemkostninger i alt	212.789	207



NOTER

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
2 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo	8.803.625	178.190
Tilgang i årets løb	0	86.000
	<hr/>	<hr/>
Kostpris 31. december 2018	8.803.625	264.190
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger, primo.....	-2.259.881	0
Afgang i årets løb	47.456	0
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2018	-2.212.425	0
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo	0	-102.063
Årets af-/nedskrivninger	0	-37.073
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2018	0	-139.136
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver i alt	6.591.200	125.054
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægt ved fuld udlejning af ejendomme. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indregning og større vedligeholdelsesarbejde mv. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mæglers bedømmelser af markedsniveauet.

	2018	2017
Dagsværdi af investeringsejendommene udgør kr.	6.591.200	6.543.744
Afkastkrav	3,75%	3,75%
Omkostninger i % af lejeindtægterne	22%	26%

Hvis afkastkravet stiger med 1 % vil dagaværdi af investeringsejendommene udgør kr. 5.203.579, hvis afkastkravet falder med 1 %, vil dagaværdi af investeringsejendommene udgør kr. 8.988.000.



NOTER

	Primo	Udbetalt udbytte	Forslag til re- sultatdispone- ring	Ultimo
3 Egenkapital				
Virksomhedskapital.....	125.000	0	0	125.000
Overført resultat	2.676.947	0	-80.069	2.596.878
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	105.800	-105.800	108.000	108.000
	<u>2.907.747</u>	<u>-105.800</u>	<u>27.931</u>	<u>2.829.878</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	7.018.278	6.784.206	234.775	-5.602.657
Deposita	160.019	160.019	0	0
	<u>7.178.297</u>	<u>6.944.225</u>	<u>234.775</u>	<u>-5.602.657</u>

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet har et uudnyttet skattemæssigt underskud på kr. 3.515.225 til modregning i fremtidig indtjening. Skatteaktivet udgør kr. 707.350, hvoraf der er aktiveret kr. 0.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har stillet pant overfor kreditforening i virksomhedens bygninger.

Pantsætningens samlede omfang er nominelt kr. 6.784.206

De pantsatte aktivers samlede regnskabsmæssige værdi er kr. 6.591.200

Den offentlige ejendomsvurdering er kr. 6.850.000



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for KIWI ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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 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 for hver enkelt.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdningerne.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Deposita

Deposita måles til anskaffelsespris.

Varebeholdninger

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Klaus Holst Rasmussen (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-851476259899

IP: 185.56.xxx.xxx

2019-05-20 14:54:00Z

NEM ID 

Morten Damgaard Møller (CPR valideret)

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-186285920626

IP: 87.48.xxx.xxx

2019-05-20 15:25:23Z

NEM ID 

Klaus Holst Rasmussen (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-851476259899

IP: 185.56.xxx.xxx

2019-05-20 15:55:39Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 3B0J4-4B41N-VUY03-MWNV/C-AZLGW-8EKCH

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>