



**KIWI ApS
Henriettevej 70
5000 Odense C**

CVR-nummer: 31485932

**ÅRSRAPPORT
1. januar 2016 til 31. december 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 21/04/2017


Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 for KIWI ApS.

Direktionen erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab. Direktionen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsregnskab fremover ikke revideres.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense C, den 18. april 2017

Direktion

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Klaus Rasmussen', written over a horizontal line.

Klaus H. 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 2016 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 Etiske 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 C, den 18. april 2017
Revisionsfirmaet Axel Gram I/S
CVR-nr.: 16 64 56 99


Morten Damgaard Møller
Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

KIWI ApS
Henriettevej 70
5000 Odense C

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

Direktion

Klaus H. Rasmussen

Pengeinstitut

Sydbank
Vestergade 33
5100 Odense C

Revisor

Revisionsfirmaet Axel Gram I/S
Læssøegade 24
5000 Odense C

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.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for KIWI ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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.

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Investeringsejendommens driftsomkostninger

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

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.

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 deklarerer.

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

Immaterielle anlægsaktiver

Goodwill

Erhvervet goodwill måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den vurderede økonomiske brugstid, der er vurderet til 10 år.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af goodwill 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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:

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

	<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.

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 nominal 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.

Selskabsskat og udskudt skat

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

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.

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 nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

	2016	2015 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE	246.319	794
1 Personalemkostninger.....	-11.922	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-46.157	-33
Andre driftsomkostninger.....	-74.471	-192
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer.....	113.769	569
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-2.259.881	-3.118
DRIFTSRESULTAT	-2.146.112	-2.549
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	109.462	0
Andre finansielle indtægter	1.260	0
Andre finansielle omkostninger.....	-187.396	-362
RESULTAT FØR SKAT	-2.222.786	-2.911
Skat af årets resultat.....	0	1.755
ÅRETS RESULTAT	-2.222.786	-1.156
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	103.400	101
Overført resultat.....	-2.326.186	-1.257
DISPONERET I ALT	-2.222.786	-1.156

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016
AKTIVER

	2016	2015 tkr.
Goodwill.....	11.734	0
Immaterielle anlægsaktiver	11.734	0
2 Grunde og bygninger	6.543.744	8.803
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	111.766	128
Materielle anlægsaktiver	6.655.510	8.931
Deposita.....	20.000	0
Finansielle anlægsaktiver.....	20.000	0
ANLÆGSAKTIVER.....	6.687.244	8.931
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	211.331	0
Varebeholdninger	211.331	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	229.299	0
Andre tilgodehavender	30.000	18
3 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	23.062	0
Periodeafgrænsningsposter	4.142	0
Tilgodehavender	286.503	18
Likvide beholdninger	3.418.636	8.326
OMSÆTNINGSAKTIVER	3.916.470	8.344
AKTIVER.....	10.603.714	17.275

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016
PASSIVER

	2016	2015 tkr.
Virksomhedskapital	125.000	125
Overført resultat.....	2.939.364	5.046
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	101
4 EGENKAPITAL.....	3.064.364	5.272
Prioritetsgæld.....	7.200.000	7.200
Deposita	160.019	158
5 Langfristede gældsforpligtelser	7.360.019	7.358
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	0	4.437
Kreditinstitutter.....	11.005	46
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	66.201	135
Anden gæld.....	102.125	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	27
Kortfristede gældsforpligtelser	179.331	4.645
GÆLDSFORPLIGTELSE	7.539.350	12.003
PASSIVER	10.603.714	17.275
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2016	2015 tkr.
1 Personalemkostninger		
Antal personer beskæftiget	1	1
Lønninger.....	11.827	0
Andre omkostninger til social sikring	95	0
	<u>11.922</u>	<u>0</u>
Personalemkostninger i alt	<u>11.922</u>	<u>0</u>
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
2 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo	8.803.625	160.000
Tilgang i årets løb	0	18.190
	<u>8.803.625</u>	<u>178.190</u>
Kostpris 31. december 2016	8.803.625	178.190
Af-/nedskrivninger, primo	0	-32.000
Årets af-/nedskrivninger	-2.259.881	-34.424
	<u>-2.259.881</u>	<u>-66.424</u>
Af-/nedskrivninger 31. december 2016	-2.259.881	-66.424
	<u>-2.259.881</u>	<u>-66.424</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.543.744</u>	<u>111.766</u>

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2016, er der anvendt et fastsat afkastkrav på 3,75 %. Der forventets en inflation på 1% og ingen tomgang.

NOTER

	2016	2015 tkr.
3 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	23.062	0
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse i alt	23.062	0

Selskabet har i årets løb og i strid med selskabslovens §210 ydet ulovligt udlån til et medlem af ledelsen. Dette kan være ansvarspådragende for ledelsen.

Lånet er forrentet med nationalbankens udlånsrente + 10%.

Af det samlede udlån er der tilskrevet renter i 1/1 2016 - 31/12 2016 på tkr. 1. Lånet bliver afviklet ved udloddet udbytte.

	Primo	Overførsel	Udbetalt udbytte	Forslag til re- sultatdisponering	Ultimo
4 Egenkapital					
Virksomhedskapital.....	125.000	0	0	0	125.000
Overført resultat	5.046.447	115.703	0	-2.326.186	2.835.964
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	101.200	0	-101.200	103.400	103.400
	5.272.647	115.703	-101.200	-2.222.786	3.064.364

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld.....	11.637.375	7.200.000	0
Deposita	157.980	160.019	0
	11.795.355	7.360.019	0

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Af prioritetsgælden på kr. 7.200.000 er opsagt pr. 31. december 2016, og er refinansieret d. 2. januar 2017.

NOTER

2016

2015
tkr.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har stillet pant overfor kreditforening i virksomhedens bygninger.

Pantsætningens samlede omfang er nominelt kr. 7.200.000

De pantsatte aktivers samlede regnskabsmæssige værdi er kr. 6.543.744

Den offentlige ejendomsvurdering er kr. 6.850.000