



**KIWI ApS  
Henriettevej 70  
5000 Odense C**

**CVR-nummer: 31485932**

**ÅRSRAPPORT  
1. januar 2017 til 31. december 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 5/4 2018

Dirigent



## INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	
Resultatopgørelse .....	7
Balance .....	8
Noter .....	10
Anvendt regnskabspraksis .....	14



## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense C, den 16. marts 2018

**Direktion**

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Klaus H. 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 2017 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 C, den 16. marts 2018  
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  
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.

Årets udvikling og resultat anses ikke 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 2017**

	2017	2016 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE .....</b>	<b>445.188</b>	<b>250</b>
1 Personaleomkostninger.....	-207.955	-11
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-47.370	-51
Andre driftsomkostninger.....	-81.656	-75
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer.....</b>	<b>108.207</b>	<b>113</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	0	-2.260
<b>DRIFTSRESULTAT .....</b>	<b>108.207</b>	<b>-2.147</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver .....	1.717	109
Andre finansielle indtægter .....	924	1
Andre finansielle omkostninger.....	-164.064	-186
<b>RESULTAT FØR SKAT .....</b>	<b>-53.216</b>	<b>-2.223</b>
<b>ÅRETS RESULTAT .....</b>	<b>-53.216</b>	<b>-2.223</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	105.800	103
Overført resultat.....	-159.016	-2.326
<b>DISPONERET I ALT .....</b>	<b>-53.216</b>	<b>-2.223</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017**  
**AKTIVER**

	2017	2016 tkr.
Goodwill .....	0	11
<b>Immaterielle anlægsaktiver .....</b>	<b>0</b>	<b>11</b>
2 Grunde og bygninger .....	6.543.744	6.544
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	76.125	113
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>6.619.869</b>	<b>6.657</b>
Deposita .....	10.000	20
<b>Finansielle anlægsaktiver .....</b>	<b>10.000</b>	<b>20</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>6.629.869</b>	<b>6.688</b>
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer .....	226.003	211
<b>Varebeholdninger .....</b>	<b>226.003</b>	<b>211</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....	772.366	229
Andre tilgodehavender .....	24.000	30
3 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse .....	0	23
Periodeafgrænsningsposter .....	11.448	4
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>807.814</b>	<b>286</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>2.840.864</b>	<b>3.419</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER .....</b>	<b>3.874.681</b>	<b>3.916</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>10.504.550</b>	<b>10.604</b>



**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017**  
**PASSIVER**

	2017	2016 tkr.
Virksomhedskapital .....	125.000	125
Overført resultat.....	2.676.947	2.836
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	105.800	103
<b>4 EGENKAPITAL.....</b>	<b>2.907.747</b>	<b>3.064</b>
Prioritetsgæld.....	6.784.206	7.200
Deposita .....	160.019	160
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6.944.225</b>	<b>7.360</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	234.071	0
Kreditinstitutter.....	14.404	12
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	89.619	66
Anden gæld.....	299.604	102
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	14.880	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>652.578</b>	<b>180</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>	<b>7.596.803</b>	<b>7.540</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>10.504.550</b>	<b>10.604</b>
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		



NOTER

	2017	2016 tkr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget .....	1	1
Lønninger.....	206.347	11
Andre omkostninger til social sikring .....	1.608	0
<b>Personalemkostninger i alt .....</b>	<b>207.955</b>	<b>11</b>



## NOTER

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris, primo .....	8.803.625	178.190
Kostpris 31. december 2017	8.803.625	178.190
Opskrivninger, primo.....	-2.259.881	0
Opskrivninger 31. december 2017	-2.259.881	0
Af-/nedskrivninger, primo .....	0	-66.425
Årets af-/nedskrivninger .....	0	-35.640
Af-/nedskrivninger 31. december 2017	0	-102.065
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>6.543.744</b>	<b>76.125</b>

**Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme**

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter 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 mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

	2017	2016
Dagsværdi af investeringsejendommene udgør kr.	6.543.744	6.543.744
Afkastkrav	3,75%	3,75%
Omkostninger i % af lejeindtægterne	26%	26%

Hvis afkastkravet stiger med 1 % vil dagaværdi af investeringsejendommene udgør kr. 5.166.114, hvis afkastkravet falder med 1 %, vil dagaværdi af investeringsejendommene udgør kr. 8.923.288.



## NOTER

	2017	2016 tkr.
<b>3 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse</b>		
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse .....	0	23
<b>Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse i alt .....</b>	<b>0</b>	<b>23</b>

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 2017 - 31/12 2017 på tkr. 1. Lånet er bliver afviklet ved udloddet udbytte i april 2017.

	Primo	Udbetalt udbytte	Forslag til re- sultatdisponering	Ultimo
<b>4 Egenkapital</b>				
Virksomhedskapital.....	125.000	0	0	125.000
Overført resultat .....	2.835.963	0	-159.016	2.676.947
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	103.400	-103.400	105.800	105.800
	<u>3.064.363</u>	<u>-103.400</u>	<u>-53.216</u>	<u>2.907.747</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	7.200.000	7.018.277	234.071	-5.840.489
Deposita .....	160.019	160.019	0	0
	<u>7.360.019</u>	<u>7.178.296</u>	<u>234.071</u>	<u>-5.840.489</u>





## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for KIWI ApS for 2017 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.

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



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Investeringsjendommenes driftsomkostninger**

Investeringsjendommenes 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 investeringsjendommene divideret med investeringsjendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

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

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

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.

Brugstid

Restværdi







## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

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.