



**KIWI ApS
Henriettevej 70
5000 Odense C**

CVR-nummer: 31485932

**ÅRSRAPPORT
1. januar 2015 til 31. december 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 16/06 2016


Dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

Erklæringer

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
---------------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11



LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for KIWI ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense C, den 16. juni - 2016

Direktion

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 2015 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. juni 2016
Revisionsfirmaet Axel Gram I/S
CVR-nr.: 16 64 56 99


Morten Damgaard Møller
Statsautoriseret revisor



KIWI ApS

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

KIWI ApS
Henriettevej 70
5000 Odense C

CVR-nr.: 31 48 59 32

Direktion

Klaus H. Rasmussen

Revisor

Revisionsfirmaet Axel Gram I/S
Læssøegade 24
5000 Odense C

Hovedaktivitet

Formueforvaltning samt udlejning af ejendomme.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for KIWI ApS for 2015 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

Nettoomsætning

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

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

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



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

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

Investeringsejendomme optages til anskaffelsesprisen med tillæg/fradrag af eventuelt foretagne opskrivninger/nedskrivninger.

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Hensatte 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.

Gældsforpligtelser

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 gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE**
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

	2015	2014 tkr.
Lejeindtægter af investeringsejendomme	844.261	887
Investeringsejendommenes driftsomkostninger	-203.155	-307
Andre eksterne omkostninger	-39.206	-65
BRUTTORESULTAT	601.900	515
1 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-32.000	0
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	569.900	515
2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-3.117.600	0
DRIFTSRESULTAT	-2.547.700	515
Andre finansielle indtægter	0	10
3 Andre finansielle omkostninger.....	-362.694	-541
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	-2.910.394	-16
4 Skat af årets resultat.....	1.754.850	49
ÅRETS RESULTAT	-1.155.544	33
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	101.200	97
Overført resultat.....	-1.256.744	-64
DISPONERET I ALT	-1.155.544	33

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
AKTIVER

	2015	2014 tkr.
Investeringsejendomme	8.803.625	20.421
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	128.000	0
Materielle anlægsaktiver	8.931.625	20.421
Andre tilgodehavender	0	232
Finansielle anlægsaktiver	0	232
ANLÆGSAKTIVER	8.931.625	20.653
Andre tilgodehavender	17.700	14
Udskudt skatteaktiv	0	68
Tilgodehavender	17.700	82
Likvide beholdninger	8.326.072	5
OMSÆTNINGSAKTIVER	8.343.772	87
AKTIVER	17.275.397	20.740

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015**
PASSIVER

	2015	2014 tkr.
Virksomhedskapital	125.000	125
Overkurs ved emission	0	6.392
Overført resultat.....	5.046.447	-89
Forslag til udbytte for regnskabsåret	101.200	97
5 EGENKAPITAL.....	5.272.647	6.525
Hensættelse til udskudt skat	0	1.822
HENSATTE FORPLIGTELSER	0	1.822
Prioritetsgæld.....	7.200.001	11.586
Deposita	157.980	372
Langfristede gældsforpligtelser	7.357.981	11.958
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	4.437.374	93
Kreditinstitutter.....	45.805	187
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	135.085	13
Anden gæld.....	0	-3
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	26.505	145
Kortfristede gældsforpligtelser	4.644.769	435
GÆLDSFORPLIGTELSER	12.002.750	12.393
PASSIVER	17.275.397	20.740
6 Eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



NOTER

	2015	2014 tkr.
1 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	32.000	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt.....	32.000	0
2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Gevinst (tab) ved salg af investeringsejendomme	-3.117.600	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme i alt.....	-3.117.600	0
3 Andre finansielle omkostninger		
Renter, pengeinstitutter.....	12.170	16
Gebyrer mv., ikke skattemæssigt fradrag	1.000	2
Låneomkostninger	29.053	0
Renter, kreditorer.....	144	0
Renter, lån.....	6.855	0
Prioritetsrenter, kreditforeninger	313.472	523
Andre finansielle omkostninger i alt.....	362.694	541
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat.....	0	-3
Regulering af udskudt skat	-1.754.850	-50
Regulering af tidligere års skat.....	0	4
Skat af årets resultat i alt.....	-1.754.850	-49



NOTER

	Primo	Overførsel	Udbetalt udbytte	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
5 Egenkapital					
Virksomhedskapital.....	125.000	0	0	0	125.000
Overført resultat	-88.627	6.391.818	0	-1.256.744	5.046.447
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	96.600	0	-96.600	101.200	101.200
	<u>132.973</u>	<u>6.391.818</u>	<u>-96.600</u>	<u>-1.155.544</u>	<u>5.272.647</u>

6 Eventualposter mv.

Af prioritetsgælden på kr. 7.200.000 forfalder kr. 5.571.075 efter 5 år

Prioritesgæld på solgte ejendomme udgør kr. 4.437.374 som er indfriet i januar 2016

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. 8.803.625

Den offentlige ejendomsvurdering er kr. 6.850.000