



Revisionsfirmaet Westergaard

Godkendte revisorer
Cand.merc.aud.
Statsautoriseret
Registreret

Ejendomsselskabet Kiwolt ApS

Fabriksvænget 18
4130 Viby

CVR nr.: 36 03 54 63

Årsrapport for 2016/17

4. regnskabsår

Generalforsamling

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20/3-2018.

Dirigent:

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for 1. november til 31. oktober	10
Balance pr. 31. oktober	11
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Kiwolt ApS Fabriksvænget 18 4130 Viby
	CVR nr.: 36 03 54 63 Stiftet: 4. juli 2014 Hjemsted: Roskilde Regnskabsår: 1. november til 31. oktober
Direktion	Henrik Gulløv Hanne Ketten Slowik
Koncernforhold	Selskabet er et 100% ejet datterselskab af: HH Handy Holding ApS, Fabriksvænget 18, 4130 Viby Sj.
Revisor	Revisionsfirmaet Westergaard Godkendt Revisionsanpartsselskab Søndergade 7 4130 Viby Sj. www.reviwest.dk

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. november 2016 til 31. oktober 2017 for Ejendomsselskabet Kiwolt ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Den valgte praksis anses for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige.

Årsregnskabet giver derfor efter ledelsens opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat.

Ledelsesberetningen indeholder efter ledelsens opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som den omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby, den 12. marts 2018

I direktionen:



Henrik Gulløv



Hanne Ketten Slowik

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Kiwolt ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kiwolt ApS for regnskabsåret 1. november 2016 til 31. oktober 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. oktober 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2016 til 31. oktober 2017 i overensstemmelse med

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit 'Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet'. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtigelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådanne findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herunder:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.


I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Viby, den 12. marts 2018

Revisionsfirmaet Westergaard
Godkendt Revisionsanpartsselskab
CVR-nummer 35 98 93 15


Morten Skovbjerg Kristiansen
Statsautoriseret revisor
mne31448

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at være ejendomsselskab.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årsregnskabet er ikke påvirket af væsentlige ændringer i aktiviteter eller økonomiske forhold.

Selskabets resultat udviser et overskud, som selskabets ledelse vurderer som tilfredsstillende.

Selskabets ledelse forventer et positivt resultat for det kommende år.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsregnskabet.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste 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.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og når 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 regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og gældsforpligtelser måles efterfølgende til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt.

Indtægter og omkostninger er periodiseret, således at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Nettoomsætningen

Nettoomsætningen omfatter alene husleje. Indregning sker, når:

- der foreligger en forpligtende aftale og
- indbetalingen er modtaget, eller modtagelse kan forventes med rimelig sikkerhed.

Nettoomsætning indregnes ekskl. moms med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til driftsudgifter, bildrift, lokaler, administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, vareforbrug herunder omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og ændring i varebeholdninger, andre eksterne omkostninger samt andre driftsindtægter.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering af værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

Under hensatte forpligtelser er der afsat udskudt skat med 22% af alle midlertidige forskelle mellem skattemæssige og regnskabsmæssige saldi.

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.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede selskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til skattemyndighederne.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært til scrapværdien over aktivernes forventede brugstid, ansat således:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Grunde og bygninger	50 år	0-10%
Driftsmateriel og inventar	3 - 5 år	0-10%

Restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Anvendt regnskabspraksis

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 eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

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

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende måles gældsforpligtelserne til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

Resultatopgørelse for 1. november til 31. oktober

<u>Note</u>	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
	269.308	231
2 Afskrivninger	<u>-87.557</u>	<u>-65</u>
	Driftsresultat	166
	Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-4.814
	Finansielle omkostninger	<u>-95.966</u>
	Finansielle poster i alt	-109
	Resultat før skat	57
3 Skat af årets resultat	<u>-17.812</u>	<u>7</u>
	Årets resultat	64
	Forslag til resultatdisponering	
	Udbytte	0
	Overført resultat	<u>64</u>
	Disponeret i alt	64

Balance pr. 31. oktober

Aktiver

<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>t.kr.</u>
4 Grunde og bygninger	2.282.169	2.331
5 Driftsmateriel og inventar	61.834	101
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.344.003</u>	<u>2.432</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>2.344.003</u>	<u>2.432</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	60.095	99
Udskudte skatteaktiver	0	7
Andre tilgodehavender	19.000	0
Tilgodehavender i alt	<u>79.095</u>	<u>106</u>
Likvide beholdninger	<u>14.512</u>	<u>23</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>93.607</u>	<u>129</u>
Aktiver i alt	<u>2.437.610</u>	<u>2.561</u>

Balance pr. 31. oktober

Passiver

<u>Note</u>	2016/17 <u>kr.</u>	2015/16 <u>t.kr.</u>
Selskabskapital	50.000	50
Overført resultat	144.147	81
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
6 Egenkapital i alt	<u>194.147</u>	<u>131</u>
Hensættelse til udskudt skat	<u>10.706</u>	<u>0</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>10.706</u>	<u>0</u>
Gæld til realkreditinstitutter	1.201.682	1.265
Kreditinstitutter	<u>644.045</u>	<u>730</u>
7 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.845.727</u>	<u>1.995</u>
7 Kortfristet del af de langfristede gældsforpligtelser	147.136	138
Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.066	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.933	26
Gæld til tilknyttede virksomheder	101.706	191
Anden gæld	<u>121.189</u>	<u>80</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>387.030</u>	<u>435</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>2.232.757</u>	<u>2.430</u>
Passiver i alt	<u>2.437.610</u>	<u>2.561</u>
8 Eventualforpligtelser		
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>t.kr.</u>
1 <u>Personaleomkostninger</u> Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
2 <u>Afskrivninger</u> Grunde og bygninger	48.503	49
Driftsmateriel og inventar	<u>39.054</u>	<u>16</u>
	<u>87.557</u>	<u>65</u>
3 <u>Skat af årets resultat</u> Årets regulering af udskudt skat	<u>17.812</u>	<u>-7</u>
	<u>17.812</u>	<u>-7</u>
4 <u>Grunde og bygninger</u> Kostpris pr. 1. november	2.425.175	2.425
Tilgang i årets løb	0	0
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris pr. 31. oktober	<u>2.425.175</u>	<u>2.425</u>
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. november	94.503	46
Årets afskrivninger	48.503	48
Afskrivninger på afhændede aktiver	<u>0</u>	<u>0</u>
Akkumulerede afskrivninger pr. 31. oktober	<u>143.006</u>	<u>94</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. oktober	<u>2.282.169</u>	<u>2.331</u>

Noter

<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> t.kr.
5 <u>Driftsmateriel og inventar</u>		
Kostpris pr. 1. november	117.160	0
Tilgang i årets løb	0	117
Afgang i årets løb	0	0
Kostpris pr. 31. oktober	117.160	117
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. november	16.272	0
Årets afskrivninger	39.054	16
Afskrivninger på afhændede aktiver	0	0
Akkumulerede afskrivninger pr. 31. oktober	55.326	16
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. oktober	61.834	101
6 <u>Egenkapital</u>		
Selskabskapital		
Selskabskapital pr. 1. november	50.000	50
	50.000	50
Overført resultat		
Overført resultat pr. 1. november	80.988	-8
Væsentlige fejl tidligere år	0	25
Overført af årets resultat	63.159	64
	144.147	81

Noter

<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> t.kr.
7 <u>Gældsforpligtelser</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	1.264.818	1.327
Kreditinstitutter	<u>728.045</u>	<u>806</u>
	<u>1.992.863</u>	<u>2.133</u>
Forpligtelser der forfalder inden for 1 år		
Gæld til realkreditinstitutter	63.136	62
Kreditinstitutter	<u>84.000</u>	<u>76</u>
	<u>147.136</u>	<u>138</u>
Forpligtelser der forfalder efter 5 år		
Gæld til realkreditinstitutter	936.159	1.005
Kreditinstitutter	<u>315.000</u>	<u>366</u>
	<u>1.251.159</u>	<u>1.371</u>

8 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med tilknyttede virksomheder for betaling af skat af sambeskatningsindkomsten. Koncernens samlede forpligtigelse fremgår af HH Handy Holding ApS.

Udover det anførte har selskabet ikke indgået kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets prioritetsgæld i alt t.kr. 1.265 er der tinglyst pant i ejendommen Fabriksvænget 18.

Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen udgør pr. balancedagen t.kr. 2.282.