

# **EJENDOMSSELSKABET KIWOLT ApS**

Fabriksvænget 18  
4130 Viby Sjælland

Årsrapport  
1. november 2017 - 31. oktober 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**14/03/2019**

---

**Henrik Gulløv**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EJENDOMSSELSKABET KIWOLT ApS  
Fabriksvænget 18  
4130 Viby Sjælland

CVR-nr: 36035463  
Regnskabsår: 01/11/2017 - 31/10/2018

**Revisor** Revisionsfirma C. & Co ApS  
Strandvejen 203  
2900 Hellerup  
DK Danmark  
CVR-nr: 37905305  
P-enhed: 1021632593

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. november 2017 til 31. oktober 2018 for Ejendomsselskabet Kiwolt ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og den finansielle stilling pr. 31. oktober 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017/18.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, som den omhandler.

Ledelsen anser betingelserne for fravalg af revision af selskabets årsregnskab for opfyldt og fravælger revision heraf fremover.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby, den 05/12/2018

## Direktion

Hanne Ketten Slowik

Henrik Gulløv

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i EJENDOMSSELSKABET KIWOLT ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET KIWOLT ApS for regnskabsåret 1. november 2017 - 31. oktober 2018, der omfatter resultatopgørelse, balancen og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. oktober 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2017 - 31. oktober 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidet gennemgang i overensstemmelse med internationale standarder om udvidet gennemgang og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i erklæringens afsnit "Revisors ansvar".

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 forpligtelser 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

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

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis. Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## 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 udvidet gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved vores udvidet gennemgang 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.

Hellerup, 05/12/2018

Søren Cortsen , mne14951  
Statsautoriseret revisor  
Revisionsfirma C. & Co ApS  
CVR: 37905305

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabet formål er at være ejendomsselskab, herunder køb, udleje og salg af fast ejendom.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har gennemført de planlagte driftsaktiviteter i regnskabsåret. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver særskilt omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold.

# Anvendt regnskabspraksis

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## Resultatopgørelse

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning fratrukket vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter og indregning sker når der foreligger en forpligtende aftale og når indbetalingen er modtaget eller forventes modtaget med rimelig sikkerhed.

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til kontorhold, lokaler, markedsføring mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta.

### Skat

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.

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

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Materielle anlægsaktiver afskrives lineært over forventede brugstid således:

Grunde og bygninger	50 år
Driftsmateriel og inventar	3 - 5 år

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 amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Udskudt skat

Udskudt skat måles til den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabs- og



skattemæssige værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres.

**Selskabsskat**

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

**Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

# Resultatopgørelse 1. nov. 2017 - 31. okt. 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>344.836</b>	<b>269.308</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-87.557	-87.557
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>257.279</b>	<b>181.751</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....		-93.684	-100.780
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>163.595</b>	<b>80.971</b>
Skat af årets resultat .....	1	-36.028	-17.812
<b>Årets resultat</b> .....		<b>127.567</b>	<b>63.159</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		0	0
Overført resultat .....		127.567	63.159
<b>I alt</b> .....		<b>127.567</b>	<b>63.159</b>

# Balance 31. oktober 2018

## Aktiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Grunde og bygninger .....		2.233.666	2.282.169
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		22.780	61.834
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>2.256.446</b>	<b>2.344.003</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>2.256.446</b>	<b>2.344.003</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		215.442	60.095
Udsudte skatteaktiver .....		0	0
Andre tilgodehavender .....		0	19.000
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>215.442</b>	<b>79.095</b>
Likvide beholdninger .....		20.025	14.512
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>235.467</b>	<b>93.607</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>2.491.913</b>	<b>2.437.610</b>

# Balance 31. oktober 2018

## Passiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Registreret kapital mv. ....		50.000	50.000
Overført resultat .....		271.714	144.147
Forslag til udbytte .....		0	0
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>321.714</b>	<b>194.147</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		28.100	10.706
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>28.100</b>	<b>10.706</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		1.136.682	1.201.682
Kreditinstitutter i øvrigt .....		549.728	644.045
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>1.686.410</b>	<b>1.845.727</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		65.000	65.000
Gæld til banker .....		95.000	82.136
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....		0	1.066
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		17.678	15.933
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		149.402	101.706
Skyldig selskabsskat .....		18.634	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		109.975	121.189
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>455.689</b>	<b>387.030</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.142.099</b>	<b>2.232.757</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>2.491.913</b>	<b>2.437.610</b>

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Aktuel skat	18.634	0
Ændring af udskudt skat	17.394	17.812
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<b>36.028</b>	<b>17.812</b>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Produktionsanlæg og maskiner kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	2.425.175	0	117.160
Tilgang	0	0	0
Afgang	0	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.425.175</b>	<b>0</b>	<b>117.160</b>
Opskrivninger primo	0	0	0
Årets opskrivning	0	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivning primo	143.006	0	55.326
Årets afskrivning	48.503	0	39.054
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>191.509</b>	<b>0</b>	<b>94.380</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.233.666</b>	<b>0</b>	<b>22.780</b>

## 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	1.201.682	65.000	1.136.682	875.000
Kreditinstitutter	644.728	95.000	549.728	100.000
Leasingforpligtelser	0	0	0	0
	<b>1.846.410</b>	<b>150.000</b>	<b>1.686.410</b>	<b>975.000</b>

#### 4. Oplysning om 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 eventual-forpligtelser.

#### 5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets prioritetsgæld i alt t.kr. 1.201 er der tinglyst pant i ejendommen Fabriksvænget 18.

Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen udgør pr. balancedagen t.kr. 2.234.

#### 6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2017/18</b>	
Gennemsnitligt antal ansatte .....	1	1