



Revisionsfirmaet Westergaard

Godkendte revisorer
Cand.merc.aud.
Statsautoriseret
Registreret

Ejendomsselskabet Kiwolt ApS

Fabriksvænget 18
4130 Viby

CVR nr.: 36 03 54 63

Årsrapport for 2015/16

3. regnskabsår

Generalforsamling

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19/4 2017.

Dirigent:

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	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

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. november 2015 til 31. oktober 2016 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.

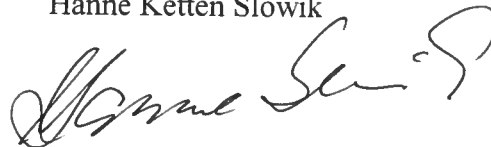
Viby, den 18. april 2017

I direktionen:

Henrik Gulløv



Hanne Ketten Slowik



Den uafhængige revisors påtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Kiwolt ApS

Konklusion med forbehold

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kiwolt ApS for regnskabsåret 1. november 2015 til 31. oktober 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra de mulige indvirkninger af det forhold, der er beskrevet i afsnittet 'Grundlag for konklusion med forbehold', giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. oktober 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2015 til 31. oktober 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion med forbehold

Vi blev valgt som revisorer for selskabet i løbet af 2015/16 og vi har derfor ikke været i stand til at fremskaffe tilstrækkelig og egnet dokumentation for slutningen af regnskabsåret 2014/15 for tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser på kr. 19.154 og anden gæld på kr. 46.812, da selskabernes tidligere revisor ikke har reageret på vores forespørgsler og gentagne anmodninger om at fremskaffe dokumentation og derfor modificerer vi vores konklusion om årsregnskabet for regnskabsåret 2015/16.

Vores konklusion om indeværende periodes årsregnskab 2015/16 er også modificeret som følge af ovennævnte forholds mulige indvirkning på sammenligneligheden mellem indeværende periodes tal og sammenligningstallene.

Som det fremgår af egenkapitalopgørelsen, har selskabet i indeværende regnskabsår indregnet reguleringer af væsentlige fejl tidligere år med kr. 24.768 under egenkapitalen uden korrektion af sammenligningstal.

Den beløbsmæssige virkning af den væsentlige fejl er indarbejdet i årets egenkapital, hvilket er i strid med årsregnskabslovens § 52, der foreskriver, at korrektion af væsentlige fejl skal indregnes direkte på egenkapitalen primo og der skal ske tilretning af sammenligningstal for 2014/15.

Indregningen i egenkapitalen medfører, at sidste års resultat før skat er kr. 24.768 mindre, end det ville have været, hvis indregningen af den væsentlige fejl var indregnet direkte på egenkapitalen primo.

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.

Den uafhængige revisors påtegning

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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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.

Den uafhængige revisors påtegning

- 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.

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.

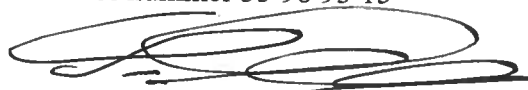
Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Overtrædelse af bogføringsloven

Selskabet har efter vores vurdering ikke overholdt bogføringslovens krav om opbevaring af regnskabsmateriale. Selskabets ledelse kan ifalde ansvar for overtrædelse af bogføringslovgivningen.

Viby, den 18. april 2017

Revisionsfirmaet Westergaard
Godkendt Revisionsanpartsselskab
CVR-nummer 35 98 93 15



Sven Westergaard
Cand. merc. aud.
Reg. revisor

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, administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

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

Skat i resultatopgørelsen omfatter 22% af regnskabsårets skattepligtige indkomst samt forskydningen i årets hensættelse til udskudt skat.

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 nettorealisationstværdi.

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 år	0-10%

Aktiver med en anskaffelsespris under den skattemæssige grænse for småaktiver samt aktiver med en levetid på under 3 år føres i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgpris 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.

Anvendt regnskabspraksis

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>	2015/16 <u>kr.</u>	2014/15 <u>t.kr.</u>
	230.544	213
1 Afskrivninger	<u>-64.775</u>	<u>-46</u>
Driftsresultat	165.769	167
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-5.268	0
Finansielle omkostninger	<u>-103.185</u>	<u>-106</u>
Finansielle poster i alt	<u>-108.453</u>	<u>-106</u>
Resultat før skat	57.316	61
2 Skat af årets resultat	<u>7.106</u>	<u>0</u>
Årets resultat	<u>64.422</u>	<u>61</u>
Forslag til resultatdisponering		
Udbytte	0	0
Overført resultat	<u>64.422</u>	<u>61</u>
Disponeret i alt	<u>64.422</u>	<u>61</u>

Balance pr. 31. oktober

Aktiver

<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> t.kr.
3 Grunde og bygninger	2.330.672	2.379
4 Driftsmateriel og inventar	<u>100.888</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.431.560</u>	<u>2.379</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>2.431.560</u>	<u>2.379</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	98.503	14
Udsudte skatteaktiver	7.106	0
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>5</u>
Tilgodehavender i alt	<u>105.609</u>	<u>19</u>
Likvide beholdninger	<u>23.334</u>	<u>28</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>128.943</u>	<u>47</u>
Aktiver i alt	<u>2.560.503</u>	<u>2.426</u>

Balance pr. 31. oktober

Passiver

<u>Note</u>	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
Selskabskapital	50.000	50
Overført resultat	80.990	-8
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
5 Egenkapital i alt	130.990	42
Gæld til realkreditinstitutter	1.264.818	1.327
Kreditinstitutter	729.795	806
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.994.613	2.133
6 Kortfristet del af de langfristede gældsforpligtelser	137.889	132
Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.717	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	190.573	58
Anden gæld	80.721	61
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	434.900	251
Gældsforpligtelser i alt	2.429.513	2.384
Passiver i alt	2.560.503	2.426
8 Eventualforpligtelser		
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> t.kr.
1 <u>Afskrivninger</u>		
Grunde og bygninger	48.503	46
Driftsmateriel og inventar	<u>16.272</u>	<u>0</u>
	<u>64.775</u>	<u>46</u>
2 <u>Skat af årets resultat</u>		
Årets regulering af udskudt skat	<u>-7.106</u>	<u>0</u>
	<u>-7.106</u>	<u>0</u>
3 <u>Grunde og bygninger</u>		
Kostpris pr. 1. november	2.425.175	2.300
Tilgang i årets løb	0	125
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	46.000	0
Årets afskrivninger	48.503	46
Afskrivninger på afhændede aktiver	<u>0</u>	<u>0</u>
Akkumulerede afskrivninger pr. 31. oktober	<u>94.503</u>	<u>46</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. oktober	<u>2.330.672</u>	<u>2.379</u>
4 <u>Driftsmateriel og inventar</u>		
Kostpris pr. 1. november	0	0
Tilgang i årets løb	117.160	0
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris pr. 31. oktober	<u>117.160</u>	<u>0</u>
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. november	0	0
Årets afskrivninger	16.272	0
Afskrivninger på afhændede aktiver	<u>0</u>	<u>0</u>
Akkumulerede afskrivninger pr. 31. oktober	<u>16.272</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. oktober	<u>100.888</u>	<u>0</u>

Noter

<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>t.kr.</u>
5 <u>Egenkapital</u>		
Selskabskapital		
Selskabskapital pr. 1. november	50.000	50
	<u>50.000</u>	<u>50</u>
Overført resultat		
Overført resultat pr. 1. november	-8.200	-69
Væsentlige fejl tidligere år	24.768	0
Overført af årets resultat	64.422	61
	<u>80.990</u>	<u>-8</u>
6 <u>Gældsforpligtelser</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	1.326.707	1.387
Kreditinstitutter	805.795	878
	<u>2.132.502</u>	<u>2.265</u>
Forpligtelser der forfalder inden for 1 år		
Gæld til realkreditinstitutter	61.889	60
Kreditinstitutter	76.000	72
	<u>137.889</u>	<u>132</u>
Forpligtelser der forfalder efter 5 år		
Gæld til realkreditinstitutter	1.004.539	1.072
Kreditinstitutter	366.000	462
	<u>1.370.539</u>	<u>1.534</u>
7 <u>Oplysning om usikkerhed om going concern</u>		
Selskabets nuværende bankkreditter er nødvendige for en fortsættelse af selskabets planlagte aktiviteter.		

Det er ledelsens forventning, at de nødvendige kreditter vil blive forlænget i lighed med tidligere år.

Noter

<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>t.kr.</u>
<p>8 <u>Eventualforpligtelser</u></p> <p>Selskabet hæfter solidarisk med tilknyttede virksomheder for betaling af skat af sambeskatningsindkomsten. Koncernens samlede forpligtigelse fremgår af HH Handy Holding ApS.</p> <p>Udover det anførte har selskabet ikke indgået kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser.</p>		
<p>9 <u>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</u></p> <p>Til sikkerhed for selskabets prioritetsgæld i alt t.kr. 1.327 er der tinglyst pant i ejendommen Fabriksvænget 18.</p> <p>Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen udgør pr. balancedagen t.kr. 2.331.</p>		