

# **EJENDOMSSELSKABET KIWOLT ApS**

Fabriksvænget 18  
4130 Viby Sjælland

Årsrapport  
1. november 2018 - 31. oktober 2019

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**05/02/2020**

---

**Henrik Gulløv**  
**Dirigent**

---

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Noter .....	12
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EJENDOMSSELSKABET KIWOLT ApS  
Fabriksvænget 18  
4130 Viby Sjælland  
e-mailadresse: info@handyudlejning.dk  
CVR-nr: 36035463  
Regnskabsår: 01/11/2018 - 31/10/2019

**Revisor** Revisionsfirma C. & Co ApS  
Slotsmarken 18, st  
2970 Hørsholm  
DK Danmark  
CVR-nr: 37905305  
P-enhed: 1021632593

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. november 2018 - 31. oktober 2019 for EJENDOMSSELSKABET KIWOLT ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Viby, den 04/02/2020

## Direktion

Hanne Ketten Slowik

Henrik Gulløv

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejerne i Handy Udlejning ApS

Jeg har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kiwolt ApS for regnskabsåret 1. november 2018 - 31. oktober 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som selskabets ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Jeg har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Jeg har anvendt min faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principperne vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er således ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er jeg ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, selskabets ledelse har givet mig til brug for at opstille årsregnskabet. Jeg udtrykker derfor ingen revisions- eller review konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hørsholm, 04/02/2020

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 acontoskatte.

**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. 2018 - 31. okt. 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>236.439</b>	<b>344.836</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-71.284	-87.557
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>165.155</b>	<b>257.279</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....	1	-85.482	-93.684
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>79.673</b>	<b>163.595</b>
Skat af årets resultat .....	2	-17.462	-36.028
<b>Årets resultat .....</b>		<b>62.211</b>	<b>127.567</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		0	0
Overført resultat .....		62.211	127.567
<b>I alt .....</b>		<b>62.211</b>	<b>127.567</b>

# Balance 31. oktober 2019

## Aktiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Grunde og bygninger .....		2.185.162	2.233.666
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		0	22.780
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>2.185.162</b>	<b>2.256.446</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>2.185.162</b>	<b>2.256.446</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		201.537	215.442
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>201.537</b>	<b>215.442</b>
Likvide beholdninger .....		17.542	20.025
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>219.079</b>	<b>235.467</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>2.404.241</b>	<b>2.491.913</b>

# Balance 31. oktober 2019

## Passiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Registreret kapital mv. ....		50.000	50.000
Overført resultat .....		333.925	271.714
Forslag til udbytte .....			0
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>383.925</b>	<b>321.714</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		34.100	28.100
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>34.100</b>	<b>28.100</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		1.071.275	1.136.682
Kreditinstitutter i øvrigt .....		461.565	549.728
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>1.532.840</b>	<b>1.686.410</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		66.000	65.000
Gæld til banker .....		94.000	95.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		23.512	17.678
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		140.693	149.402
Skyldig selskabsskat .....		11.462	18.634
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		117.709	109.975
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>453.376</b>	<b>455.689</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.986.216</b>	<b>2.142.099</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>2.404.241</b>	<b>2.491.913</b>

# Noter

## 1. Øvrige finansielle omkostninger

Herin indgår renter til tilknyttede virksomheder kr. 4.866

## 2. Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Aktuel skat	11.462	18.634
Ændring af udskudt skat	6.000	17.394
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	17.462	36.028

## 3. 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	191.509	0	94.380
Årets afskrivning	48.504	0	22.780
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>240.013</b>	<b>0</b>	<b>117.160</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.185.162</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### 4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt ultimo kr.</b>	<b>Afdrag næste år kr.</b>	<b>Langfristet andel kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
Prioritetsgæld	1.137.275	66.000	1.071.275	777.200
Kreditinstitutter	555.565	94.000	461.565	0
Leasingforpligtelser	0	0	0	0
	<b>1.692.840</b>	<b>160.000</b>	<b>1.532.840</b>	<b>777.200</b>

#### 5. 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.

#### 6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets prioritetsgæld i alt t.kr. 1.137 er der tinglyst pant i ejendommen Fabriksvænget 18.

Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen udgør pr. balancedagen t.kr. 2.186.

#### 7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2018/19</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	2