



K.E.O. Holding ApS

**Byvænget 3
4571 Grevinge**

CVR-nr. 21 48 79 37

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. juni 2024

Kim Olsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for K.E.O. Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Asnæs, den 28. juni 2024

Direktion

Kim Olsen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i K.E.O. Holding ApS

Vi har opstillet årsrapporten for K.E.O. Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Asnæs, den 28. juni 2024

Revida Revision ApS
Registreret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 87 94 84 12

Thomas Roland
Registreret revisor
mne35782

Selskabsoplysninger

Selskabet

K.E.O. Holding ApS
Byvænget 3
4571 Grevinge

CVR-nr.: 21 48 79 37

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Hjemsted: Odsherred

Direktion

Kim Olsen, direktør

Revisor

Revida Revision ApS
Registreret revisionsanpartsselskab
Asnæs Centret 45
4550 Asnæs

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er direkte eller indirekte gennem kapitalinteresser i andre virksomheder at drive ejendomsmæglervirksomhed samt hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 295.168, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 11.009.950.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K.E.O. Holding ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 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 forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Anvendt regnskabspraksis

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder omkostninger til drift af udlejningsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, autodrift mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og prioritetsgæld samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver

Udbytte indtægtsføres i det år dette deklareres.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Anvendt regnskabspraksis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7-10 år

Ejendom

Ejendommen måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunden.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering:

Brugstid: år

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet efter endt brugstid.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Kapitalandele måles til dagsværdi.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af direkte færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningers omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

K.E.O. Holding ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Bruttotab		-20.605	106.352
Personaleomkostninger	1	-28.552	-43.908
Resultat før af- og nedskrivninger		-49.157	62.444
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-330.297	-319.738
Andre driftsomkostninger		-207.774	0
Resultat før finansielle poster		-587.228	-257.294
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		240.000	830.010
Finansielle indtægter	2	949.887	2.902.414
Finansielle omkostninger	3	-270.440	-427.030
Resultat før skat		332.219	3.048.100
Skat af årets resultat	4	-37.051	53.643
Årets resultat		295.168	3.101.743
Overført resultat		295.168	3.101.743
		295.168	3.101.743

Balance 31. december

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Aktiver			
Grunde og bygninger		2.291.113	2.342.604
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.534.259	2.680.339
Materielle anlægsaktiver		3.825.372	5.022.943
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		322.263	322.263
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.820.581	1.807.798
Finansielle anlægsaktiver		2.142.844	2.130.061
Anlægsaktiver i alt		5.968.216	7.153.004
Færdigvarer og handelsvarer		200.000	280.068
Varebeholdninger		200.000	280.068
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		8.906.794	8.474.905
Andre tilgodehavender		127.346	69.912
Selskabsskat		18.963	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		2.135	626.864
Tilgodehavender		9.055.238	9.171.681
Likvide beholdninger		32.118	368
Omsætningsaktiver i alt		9.287.356	9.452.117
Aktiver i alt		15.255.572	16.605.121

Balance 31. december

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		10.884.950	10.589.783
Egenkapital		11.009.950	10.714.783
Hensættelse til udskudt skat		188.076	277.415
Hensatte forpligtelser i alt		188.076	277.415
Gæld til realkreditinstitutter		865.316	938.932
Langfristede gældsforpligtelser		865.316	938.932
Gæld til realkreditinstitutter		74.727	60.082
Banker		0	7.095
Leverandører af varer og tjenesteydelser		838.751	1.758.163
Gæld til tilknyttede virksomheder		26.942	40.688
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.000.280	2.261.354
Selskabsskat		0	447.763
Skyldigt sambeskatningsbidrag		114.353	0
Skyldige moms og afgifter		43.160	2.789
Anden gæld		317	2.357
Deposita		93.700	93.700
Kortfristede gældsforpligtelser		3.192.230	4.673.991
Gældsforpligtelser i alt		4.057.546	5.612.923
Passiver i alt		15.255.572	16.605.121
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitaloppørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	10.589.782	10.714.782
Årets resultat	0	295.168	295.168
Egenkapital 31. december 2023	<u>125.000</u>	<u>10.884.950</u>	<u>11.009.950</u>

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
1 Personalemkostninger		
Lønninger	22.864	38.113
Andre omkostninger til social sikring	5.688	5.791
Andre personaleomkostninger	<u>0</u>	<u>4</u>
	<u>28.552</u>	<u>43.908</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	579.867	292.330
Andre finansielle indtægter	<u>370.020</u>	<u>2.610.084</u>
	<u>949.887</u>	<u>2.902.414</u>
3 Finansielle omkostninger		
Nedskrivning af finansielle aktiver	125.000	360.000
Andre finansielle omkostninger	146.452	62.126
Rentetillæg selskabsskat	<u>-1.012</u>	<u>4.904</u>
	<u>270.440</u>	<u>427.030</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	126.390	-115.101
Årets udskudte skat	<u>-89.339</u>	<u>61.458</u>
	<u>37.051</u>	<u>-53.643</u>

Noter

5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med datterselskaberne KEO ApS, KEO Ejendomme ApS og KEOrACE International ApS og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter.

Koncernens samlede skyldige selskabsskat pr. 31. december 2023 udgør kr. 0.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld som pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 940 er der tinglyst pant i selskabets ejendomme for samlet t.kr. 1.218. Ejendommenes værdi udgør pr. 31. december 2023 kr. 2.291.

Til sikkerhed for ejerpantebrev er der tinglyst pant t.kr. 750 i en af selskabets ejendomme.

Selskabet har kautioneret for datterselskabernes eventuelle bankgæld og kreditfacilitet. Kreditfaciliteten udgør t.kr. 1.000 pr. 31. december 2023 og der er udnyttet kr. 0 pr. 31. december 2023. Bankgæld udgør t.kr. ## pr. 31. december 2023.