



K.E.O. Holding ApS

**Storegade 20
4550 Asnæs**

CVR-nr. 21 48 79 37

Årsrapport for 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. maj 2021

Kim Olsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter til årsrapporten	15

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Asnæs, den 21. maj 2021

Direktion

Kim Olsen
Direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i K.E.O. Holding ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K.E.O. Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede 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.

Asnæs, den 21. maj 2021

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

Thomas Roland
Registreret revisor
MNE-nr. mne35782

Selskabsoplysninger

Selskabet

K.E.O. Holding ApS
Storegade 20
4550 Asnæs

CVR-nr.: 21 48 79 37

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020

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 inddirekte gennem kapitalinteresser i andre virksomheder at drive ejendomsmæglervirksomhed samt hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på kr. 444.277, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 5.161.097.

Selskabets resultat i året er væsentligt påvirket af COVID-19 restriktioner, idet datterselskabet KEO ApS ikke har kunnet udføre sin væsentligste aktivitet og dermed har været påvirket i særlig grad.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

På tidspunktet for aflæggelsen af nærværende årsrapport, er verdenssamfundet fortsat påvirket af COVID-19 og heraf afledte restriktioner. Datterselskabet KEO ApS er således fortsat påvirket væsentligt af dette og det er usikkert i hvilket omfang datterselskabet får mulighed for at udøve sin væsentligste aktivitet.

Virksomhedens koncernforhold

Virksomheden har pr. 1. januar 2021 afhændet yderligere 20% af anparter i tilknyttet virksomhed, som herefter overgår til kapitalinteresse.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K.E.O. Holding ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020 er aflagt i kr.

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

Bruttofortjeneste

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. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

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.

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 poster direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Anvendt regnskabspraksis

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7-10 år	0
---	---------	---

Ejendom

Ejendomme 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

Restværdi: %

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen (vedr. funktionsopdelt resultatopgørelse: under henholdsvis produktions-, distributions- og administrationsomkostninger). (Hvis relevant: Fortjeneste eller tab ved salg af ejendommen indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.)

Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi. (Eventuelt: 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 tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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

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 nettorealiseringsværdi.

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	2020	2019
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		129.693	276.206
Personaleomkostninger	1	-167.931	-147.829
Resultat før af- og nedskrivninger		-38.238	128.377
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-347.409	-206.773
Resultat før finansielle poster		-385.647	-78.396
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.714.000	1.015.000
Finansielle indtægter	2	253.493	491.900
Finansielle omkostninger	3	-1.211.669	-1.565.581
Resultat før skat		370.177	-137.077
Skat af årets resultat	4	74.100	-54.549
Årets resultat		444.277	-191.626
Overført resultat		444.277	-191.626
		444.277	-191.626

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
		kr.	kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		2.445.586	2.497.077
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		4.559.892	1.498.341
Materielle anlægsaktiver		7.005.478	3.995.418
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		566.137	494.137
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.874.078	2.113.077
Finansielle anlægsaktiver		2.440.215	2.607.214
Anlægsaktiver i alt		9.445.693	6.602.632
Færdigvarer og handelsvarer		280.068	0
Varebeholdninger		280.068	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.408.951	731.546
Andre tilgodehavender		11.625	8.397
Selskabsskat		0	62.475
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		1.362.471	0
Tilgodehavende moms og afgifter		82.151	0
Tilgodehavender		3.865.198	802.418
Likvide beholdninger		62.610	1.946
Omsætningsaktiver i alt		4.207.876	804.364
Aktiver i alt		13.653.569	7.406.996

Balance 31. december

	Note	2020	2019
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		5.036.097	4.591.820
Egenkapital	5	5.161.097	4.716.820
Hensættelse til udskudt skat		265.090	104.947
Hensatte forpligtelser i alt		265.090	104.947
Gæld til realkreditinstitutter		1.101.907	1.148.824
Andre kreditinstitutter		183.250	266.808
Langfristede gældsforpligtelser		1.285.157	1.415.632
Gæld til realkreditinstitutter		143.451	143.854
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.120.366	572.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.400.000	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		5.098	343.524
Selskabsskat		630.263	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag		473.816	0
Skyldige moms og afgifter		0	41.913
Anden gæld		71.693	11.350
Periodeafgrænsningsposter		3.838	3.256
Deposita		93.700	53.700
Kortfristede gældsforpligtelser		6.942.225	1.169.597
Gældsforpligtelser i alt		8.227.382	2.585.229
Passiver i alt		13.653.569	7.406.996
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	125.000	4.591.820	4.716.820
Årets resultat	0	444.277	444.277
Egenkapital 31. december 2020	125.000	5.036.097	5.161.097

Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	161.219	142.864
Andre omkostninger til social sikring	4.945	4.965
Andre personaleomkostninger	<u>1.767</u>	<u>0</u>
	<u>167.931</u>	<u>147.829</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	kr.	kr.
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	46.992	66.601
Andre finansielle indtægter	<u>206.501</u>	<u>425.299</u>
	<u>253.493</u>	<u>491.900</u>
3 Finansielle omkostninger		
Nedskrivning af finansielle aktiver	1.100.000	1.350.000
Andre finansielle omkostninger	111.553	215.588
Rentetillæg selskabsskat	<u>116</u>	<u>-7</u>
	<u>1.211.669</u>	<u>1.565.581</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-234.243	30.822
Årets udskudte skat	<u>160.143</u>	<u>23.727</u>
	<u>-74.100</u>	<u>54.549</u>

Noter

5 Egenkapital

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med datterselskaberne Ejendomsmæglerfirmaet Kim Olsen ApS og K.E.O. ApS og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter.

Koncernens samlede skyldige selskabsskat pr. 31. december 2020 fremgår af selskabets gældsforpligtelser.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld som pr. 31. december 2020 udgør kr. 1.245.358 er der tinglyst pant i selskabets ejendomme for samlet kr. 1.218.000. Ejendommenes værdi udgør pr. 31. december 2020 kr. 2.445.586.

Til sikkerhed for ejerpantebrev er der tinglyst pant kr. 750.000 i en af selskabets ejendomme.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder.

Selskabet har kautioneret for datterselskabernes eventuelle bankgæld og kreditfacilitet. Kreditfaciliteten udgør kr. 1.000.000 pr. 31. december 2020 og der er udnyttet kr. 0 pr. 31. december 2020.