



TALKOMPAGNIET

STATSAUTORISERET REVISIONSVIRKSOMHED

# KIO Ejendomme ApS

Rugvænget 20, 8500 Grenaa

CVR-nr.: 37 30 08 88

## Årsrapport for 2016

(14. december 2015 - 31. december 2016)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 10 / 4 2017.

Kim Brüld Olesen, dirigent



## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Revisionspåtegning	4 - 6
<b>Ledelsesberetning m.v.</b>	
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
<b>Årsregnskab 14. december 2015 – 31. december 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	9 – 11
Resultatopgørelse	12
Balance	13 – 14
Noter	15 – 16

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for KIO Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen indeholder.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grenaa, den 9. april 2017

Direktion:

Kim Brüll Olesen



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaverne i KIO Ejendomme ApS

### Revisionspåtegning på årsregnskabet

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for KIO Ejendomme ApS for regnskabsåret 14. december 2015 – 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultat af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 14. december 2015 - 31. december 2016 i overensstemmelse med

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført 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 krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 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 sådan 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 brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

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. Herudover:

- 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 egent 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.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forbehold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- 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.

### **Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat**

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.

Grenaa, den 9. april 2017

#### **Talkompagniet**

Statsautoriseret Revisionsvirksomhed, Cvr-nr. 33534841



Martin Just Nielsen  
Statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

KIO Ejendomme ApS  
Rugvænget 20  
8500 Grenaa

CVR-nr.: 37 30 08 88

Stiftet: 14. december 2015

Hjemsted: Norddjurs kommune

Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Første regnskabsår: 14. december 2015 - 31. december 2016

### Direktion

Kim Brüld Olesen

### Pengeinstitut

Sydbank

### Revisor

Talkompagniet  
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed  
Nytov 3  
8500 Grenaa

Revis: 33534841

### Dirigent

Kim Brüld Olesen

generalforsamlingsdato

01-03-2017

## Ledelsesberetning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af ejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for utilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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



## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for KIO Ejendomme ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til foregående år, er følgende:

### 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 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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter ved udlejning af ejendomme. Lejeindtægter indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Anvendt regnskabspraksis – fortsat

### Finansielle poster

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, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

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 samt skatter fra tidligere år.

Selskabet er sambeskattet med moderselskab og søsterselskab, hvorfor selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Den samlede aktuelle skat opkræves i modervirksomheden og dattervirksomheden refunderer/får refunderet af modervirksomheden sin andel af den aktuelle skat. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	40 år	50%

Restværdierne revurderes løbende.

Aktiver med en kostpris på under kr. 15.000 pr. stk. indregnes som omkostning i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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 afskrivninger.

## Anvendt regnskabspraksis – fortsat

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Skyldig skat og udskudt skat

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

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, indregnes såfremt det er overvejende sandsynligt, at de vil resultere i, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og 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 nettorealisationsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Resultatopgørelse**

Noter	2016
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>89.557</b>
Afskrivninger	<u>-189.072</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-99.515</b>
Andre finansielle indtægter	0
1 Finansielle omkostninger	<u>-207.879</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-307.394</b>
2 Skat af årets resultat	<u>40.899</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>-266.495</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>	
Overført resultat	-266.495
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	0
Udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>-266.495</u></b>
Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets afslutning	0

**Balance**

Noter	31/12 2016
Grunde og bygninger	9.728.094
Tekniske anlæg og maskiner	<u>0</u>
3 Materielle anlægsaktiver i alt	<u>9.728.094</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>9.728.094</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0
Udskudt skatteaktiv	0
Andre tilgodehavender	<u>0</u>
Tilgodehavende i alt	<u>0</u>
Likvidebeholdninger	<u>33.684</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>33.684</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>9.761.778</u></b>

**Balance**

Noter	31/12 2016
Anpartskapital	50.000
Overført resultat	-266.495
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>
<b>4 Egenkapital i alt</b>	<b><u>-216.495</u></b>
Hensættelse til udskudt skat	<u>0</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>0</u></b>
Gæld til kreditinstitutter	<u>2.448.512</u>
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>2.448.512</u></b>
Gæld til kreditinstitutter	178.724
Gæld til tilknyttede virksomheder	7.262.512
<b>6 Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring</b>	<b><u>88.525</u></b>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>7.529.761</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>9.978.273</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>9.761.778</u></b>
<b>7 Eventualforpligtelser og sikkerheder</b>	

## Noter

	2016
<b>1. Finansielle omkostninger</b>	
Renter af mellemregning med tilknyttede virksomheder	168.958
Øvrige	<u>38.921</u>
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<u>207.879</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-40.899
Regulering af udskudt skat	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>0</u>
Skat af årets resultat i alt	<u>-40.899</u>
Skyldig skat for tidligere år	0
Skyldig skat for 2016	<u>-40.899</u>
Skyldig selskabsskat	<u>-40.899</u>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>	
	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 14/12 2015	0
Tilgang i året	9.917.166
Afgang i året	<u>0</u>
Kostpris pr. 31/12 2016	<u>9.917.166</u>
Afskrivninger pr. 14/12 2015	0
Årets afskrivning	<u>189.072</u>
Afskrivninger pr. 31/12 2016	<u>189.072</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2016	<u>9.728.094</u>

## Noter

### 4. Egenkapital

	Anparts- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte
Saldo pr. 14/12 2015	50.000	0	0
Udbetalt udbytte	0	0	0
Overført overskud	0	-266.495	0
Forslag til udbytte	0	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Saldo pr. 31/12 2016	50.000	-266.495	0

### 5. Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld ultimo	Langfristet gæld	Kortfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	649.632	616.632	33.000	484.632
Gæld til kreditinstitutter, inkl. kassekredi	1.977.604	1.831.880	145.724	1.093.011
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	2.627.235	2.448.512	178.724	1.577.643

### 6. Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring

Skyldig skat til tilknyttede virksomheder	-40.899
Anden gæld	129.424
	<hr/>
	88.525

### 7. Eventualforpligtelser og sikkerheder

Til sikkerhed for prioritetsgæld, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør t.kr.1.985.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, er der udstedt ejerpantebrev på tkr. 2.650 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør t.kr. 5.422.

Til sikkerhed for ejerlejlighedsforening, er der udstedt ejerpantebrev på tkr. 10 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør t.kr. 304.

Koncernens selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen, og for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst. Den samlede skyldige selskabsskat fremgår af årsrapporten for KIO Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.