



TALKOMPAGNIET

STATSAUTORISERET REVISIONSVIRKSOMHED

# KIO Ejendomme ApS

Rugvænget 20, 8500 Grenaa

CVR-nr.: 37 30 08 88

## Årsrapport for 2022

(1. januar 2022 - 31. december 2022)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 16 / 3 2023.

Kim Brüld Olesen, dirigent



## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Lederspåtegning	3
Revisionspåtegning	4 - 5
<b>Ledelsesberetning m.v.</b>	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab 1. januar 2022 – 31. december 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8 – 11
Resultatopgørelse	12
Balance	13 – 14
Noter	15 – 16

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 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 16. marts 2023

Direktion:

Kim Brüld Olesen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til anpartshaverne i KIO Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for KIO Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 - fortsat

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 gennemgangen 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 16. marts 2023

16. marts 2023

### **Talkompagniet**

Statsautoriseret Revisionsvirksomhed, Cvr-nr. 33534841

Martin Just Nielsen

Statsautoriseret revisor

Revisor-identifikationsnummer: MNE 33854

## 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

### Direktion

Kim Brüld Olesen

### Pengeinstitut

Sydbank

### Revisor

Talkompagniet  
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed  
Nytorv 3  
8500 Grenaa  
CVR 33534841

## Ledelsesberetning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at foretage investering i fast ejendom og drive virksomhed bestående af administration af fast ejendom og andre formuegoder samt dermed beslægtet virksomhed.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for KIO Ejendomme ApS for er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg efter bestemmelserne for klasse C-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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift, salg, reklame, administration, operationelle leasingomkostninger, tab på debitorer mv.

Ydelser i forbindelse med operationelle leasingaftaler og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter mv.

### 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, indretning af lejede lokaler samt driftsmateriel og inventar 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.

## Anvendt regnskabspraksis – fortsat

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	40 år	50%
Indretning lejede lokaler	3-5 år	0%
Driftsmateriel og inventar	3-5 år	0%

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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel 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 gældsmetode 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.

## Anvendt regnskabspraksis – fortsat

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 nominel værdi.

**Resultatopgørelse**

Noter	2022	2021
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>449.854</b>	<b>425.629</b>
1 Personaleomkostninger	-29.395	-101.894
Afskrivninger	-87.987	-86.514
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>332.472</b>	<b>237.221</b>
2 Andre finansielle omkostninger	-212.944	-177.770
<b>Resultat før skat</b>	<b>119.528</b>	<b>59.451</b>
Skat af årets resultat	-45.653	-32.113
<b>Årets resultat</b>	<b>73.875</b>	<b>27.339</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	73.875	27.339
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	0	0
Udbytte for regnskabsåret	0	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>73.875</b>	<b>27.339</b>
Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets afslutning	0	0

**Balance**

Noter	31/12 2022	31/12 2021
Grunde og bygninger	6.448.991	6.477.792
Driftsmateriel og inventar	12.799	17.599
Indretning lejede lokaler	1.366.622	809.280
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.828.412</u>	<u>7.304.672</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>7.828.412</u></b>	<b><u>7.304.672</u></b>
Tilgodehavender fra salg af tjensteydelser	47.981	12.763
Andre tilgodehavender	98.196	130.279
Periodeafgrænsningsposter	26.807	114.375
Tilgodehavende i alt	<u>172.985</u>	<u>257.417</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>172.985</u></b>	<b><u>257.417</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>8.001.397</u></b>	<b><u>7.562.088</u></b>

**Balance**

Noter	31/12 2022	31/12 2021
Anpartskapital	50.000	50.000
Overført resultat	319.450	245.575
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>369.450</b>	<b>295.575</b>
Hensættelse til udskudt skat	28.876	17.524
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>28.876</b>	<b>17.524</b>
Gæld til kreditinstitutter (langfristede)	1.560.583	1.792.425
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.560.583	1.792.425
3 Gæld til kreditinstitutter (kortfristede)	290.000	321.280
Leverandører af varer og tjenesteydelser	75.643	34.169
Gæld til tilknyttede virksomheder	5.390.863	5.026.279
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	285.982	68.336
Periodeafgrænsningsposter	0	6.500
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.042.488	5.456.564
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.603.071</b>	<b>7.248.990</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>8.001.397</b>	<b>7.562.088</b>
4 Eventualforpligtelser og sikkerheder		

## Noter

	2022	2021
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	26.567	96.197
Pensioner	1.975	4.376
Andre omkostninger til social sikring	853	1.321
	<hr/>	<hr/>
Personaleomkostninger i alt	29.395	101.894
	<hr/>	<hr/>
Gennemsnitlig antal ansatte	0	0
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Renter af mellemregning med tilknyttede virksomheder	142.572	105.957
Øvrige	70.372	71.813
	<hr/>	<hr/>
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	212.944	177.770
	<hr/>	<hr/>

**3. Langfristede gældsforpligtelser**

	Gæld ultimo	Langfristet gæld	Kortfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	907.677	868.950	38.727	746.231
Gæld til kreditinstitutter, inkl. kassekredit	942.905	691.632	251.273	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	1.850.583	1.560.583	290.000	746.231
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>

**4. Eventualforpligtelser og sikkerheder**

Selskabet har indgået huslejeforpligtelser, der på balancetidspunktet udgør tkr. 50. Lejekontrakten har en opsigelsesperiode på 3 måneder.

Selskabet har indgået huslejeforpligtelser, der på balancetidspunktet udgør tkr. 4. Lejekontrakten har en opsigelsesperiode på 1 måneder.

Selskabet har indgået huslejeforpligtelser, der på balancetidspunktet udgør tkr. 39. Lejekontrakten har en opsigelsesperiode på 3 måneder.

Selskabet har indgået huslejeforpligtelser, der på balancetidspunktet udgør tkr. 468. Lejekontrakten har en opsigelsesperiode på 12 måneder.

Selskabet har indgået huslejeforpligtelser, der på balancetidspunktet udgør tkr. 24. Lejekontrakten har en opsigelsesperiode på 3 måneder.

## Noter

Selskabet har indgået huslejeforpligtelser, der på balancetidspunktet udgør tkr. 15. Lejekontrakten har en opsigelsesperiode på 3 måneder.

Selskabet har indgået huslejeforpligtelser, der på balancetidspunktet udgør tkr. 2. Lejekontrakten har en opsigelsesperiode på 3 måneder.

Selskabet har indgået huslejeforpligtelser, der på balancetidspunktet udgør tkr. 5. Lejekontrakten har en opsigelsesperiode på 3 måneder.

Selskabet har indgået huslejeforpligtelser, der på balancetidspunktet udgør tkr. 16. Lejekontrakten har en opsigelsesperiode på 3 måneder.

Selskabet har indgået huslejeforpligtelser, der på balancetidspunktet udgør tkr. 15. Lejekontrakten har en opsigelsesperiode på 3 måneder.

Selskabet har indgået huslejeforpligtelser, der på balancetidspunktet udgør tkr. 15. Lejekontrakten har en opsigelsesperiode på 3 måneder.

Selskabet har indgået huslejeforpligtelser, der på balancetidspunktet udgør tkr. 8. Lejekontrakten har en opsigelsesperiode på 1 måneder.

Selskabet har indgået huslejeforpligtelser, der på balancetidspunktet udgør tkr. 8. Lejekontrakten har en opsigelsesperiode på 1 måneder.

Selskabet har indgået huslejeforpligtelser, der på balancetidspunktet udgør tkr. 6. Lejekontrakten har en opsigelsesperiode på 1 måneder.

Til sikkerhed for prioritetsgæld, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr.899.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, er der udstedt ejerpantebrev på tkr. 3.350 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 6.142.

Der er stillet selvskyldnerkaution for søsterselskabet Davai ApS's mellemværende med kreditinstitutter. Mellemværendet udgjorde pr. 31.12.2022 i alt tkr. 770.

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 lyder på tkr. 191 og fremgår af årsrapporten for KIO Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

Kundenr.: 010



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Kim Brüld Olesen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kim Brüld Olesen

Direktør

ID: ca0d9ee9-9a70-4c68-b5db-1237aafa7721

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 17-03-2023 kl.: 06:09:00

Underskrevet med MitID



## Kim Brüld Olesen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kim Brüld Olesen

Dirigent

ID: ca0d9ee9-9a70-4c68-b5db-1237aafa7721

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 17-03-2023 kl.: 06:09:00

Underskrevet med MitID



## Martin Just Nielsen

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Martin Just Nielsen - revisor

Revisor

ID: 68624606

CVR-match med dansk NemID

Tidspunkt for underskrift: 17-03-2023 kl.: 07:23:39

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 54f7e7rsTzk249619298

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).