

KIO Ejendomme ApS

Rugvænget 20, 8500 Grenaa
CVR-nr.: 37 30 08 88

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 30 / 6 2024.

Kim Brüld Olesen, dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Revisionspåtegning	4 - 5
Ledelsesberetning m.v.	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar 2023 – 31. december 2023	
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.

Det indstilles på generalforsamlingen, at årsrapporten for det kommende år ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at fravælge revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grenaa, den 30. juni 2024

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 2023 - 31. december 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 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.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi gør opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til note 4 i regnskabet, hvor det fremgår, at virksomhedens fortsatte drift er betinget af, at der fortsat stilles kredit til rådighed fra selskabets ejer og tidligere søstersleskab, som er begge er under konkursbehandling. Der er indgået aftale med konkursboet om et salg af selskabet til direktøren og en afvikling af gælden over en periode. Den fortsatte drift er derfor afhængig af, at denne handel gennemføres og at der i den forbindelse tilføres kapital til at understøtte afvikling af gælden til konkursboet. Der er intet der indikerer at den nye ejer ikke har den fornødne likviditet til at understøtte denne aftale.

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang - fortsat

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.

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 30. juni 2024

Dansk Revision Grenaa

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

Dansk Revision Grenaa
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed
Nytorv 5
8500 Grenaa

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.

Usikkerhed om fortsat drift

Virksomhedens fortsatte drift er betinget af, at der fortsat stilles kredit til rådighed fra selskabets ejer og tidligere søsterselskab, som er begge er under konkursbehandling. Der er indgået aftale med konkursboet om et salg af selskabet til direktøren og en afvikling af gælden over en periode. Den fortsatte drift er derfor afhængig af, at denne handel gennemføres og at der i den forbindelse tilføres kapital til at understøtte afvikling af gælden til konkursboet. Der er intet der indikerer at den nye ejer ikke har den fornødne likviditet til at understøtte denne aftale.

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.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter, vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

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

Investeringsejendomme, 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.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontantbeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

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.

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	2023	2022
Bruttofortjeneste	312.309	449.854
1 Personaleomkostninger	0	-29.395
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-447.160	-87.987
Resultat før finansielle poster	-134.851	332.472
Andre finansielle indtægter	5.496	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-75.299	-212.944
Resultat før skat	-204.654	119.528
Skat af årets resultat	24.516	-45.653
Årets resultat	-180.138	73.875
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-180.138	73.875
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	0	0
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Disponeret i alt	-180.138	73.875
Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets afslutning	0	0

Balance

Noter	31/12 2023	31/12 2022
Investeringsejendomme	6.360.635	6.448.991
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7.999	12.799
Indretning lejede lokaler	1.012.618	1.366.622
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.381.252</u>	<u>7.828.412</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>7.381.252</u>	<u>7.828.412</u>
Tilgodehavender fra salg af tjensteydelser	86.180	47.981
Udskudt skatteaktiv	0	0
Andre tilgodehavender	236.674	98.196
Periodeafgrænsningsposter	44.937	26.807
Tilgodehavende i alt	<u>367.792</u>	<u>172.985</u>
Likvide beholdninger	<u>87.064</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>454.856</u>	<u>172.985</u>
Aktiver i alt	<u>7.836.108</u>	<u>8.001.397</u>

Balance

Noter	31/12 2023	31/12 2022
Anpartskapital	50.000	50.000
Overført resultat	139.312	319.450
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
Egenkapital i alt	189.312	369.450
Hensættelser til udskudt skat	4.360	28.876
Hensatte forpligtelser i alt	4.360	28.876
Gæld til kreditinstitutter (langfristede)	832.885	1.560.583
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	832.885	1.560.583
3 Gæld til kreditinstitutter (kortfristede)	38.728	290.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	191.738	75.643
Gæld til tilknyttede virksomheder	6.397.148	5.390.863
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikrin	181.938	285.982
Periodeafgrænsningsposter (forpligtelser)	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.809.552	6.042.488
Gældsforpligtelser i alt	7.642.437	7.603.071
Passiver i alt	7.836.108	8.001.397
4 Usikkerhed om fortsat drift		
5 Eventualforpligtelser og sikkerheder		

Noter

	2023	2022
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	0	26.567
Pensioner	0	1.975
Andre omkostninger til social sikring	0	853
	<hr/>	<hr/>
Personaleomkostninger i alt	0	29.395
	<hr/>	<hr/>
Gennemsnitlig antal ansatte	0	0
2. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	21.195	142.572
Andre finansielle omkostninger	54.104	70.372
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	75.299	212.944
	<hr/>	<hr/>

3. Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld ultimo	Langfristet gæld	Kortfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	871.613	832.885	38.728	677.974
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	871.613	832.885	38.728	677.974
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>

4. Usikkerhed om fortsat drift

Virksomhedens fortsatte drift er betinget af, at der fortsat stilles kredit til rådighed fra selskabets ejer og tidligere søstersleskab, som er begge er under konkursbehandling. Der er indgået aftale med konkursboet om et salg af selskabet til direktøren og en afvikling af gælden over en periode. Den fortsatte drift er derfor afhængig af, at denne handel gennemføres og at der i den forbindelse tilføres kapital til at understøtte afvikling af gælden til konkursboet. Der er intet der indikerer at den nye ejer ikke har den fornødne likviditet til at understøtte denne aftale.

Noter

5. Eventualforpligtelser og sikkerheder

Selskabet har indgået huslejeforpligtelser, der på balancetidspunktet udgør tkr. 396. Lejekontrakterne har en opsigelsesperiode op til 12 måneder.

Til sikkerhed for prioritetsgæld, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 874.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, er der udstedt ejerpantebrev på tkr. 3.850 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 6.045.

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. 0 og fremgår af årsrapporten for KIO Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

Kundenr.: 010

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Kim Brüd Olesen

Direktør

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

IP: 84.234.xxx.xxx

2024-07-01 09:23:03 UTC



Martin Just Nielsen

Dansk Revision Grenaa Statsautoriseret revisionsvirksomhed CVR:
33534841

Statsautoriseret revisor

Serienummer: b730ea62-aac3-4e73-bde5-1fbc45cd2243

IP: 188.120.xxx.xxx

2024-07-01 09:25:13 UTC



Kim Brüd Olesen

Dirigent

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

IP: 84.234.xxx.xxx

2024-07-02 05:12:29 UTC



Penneo dokumentnøgle: PLC12-EQ718-PDZ43-AKHKW-XADFL-EQTFG

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**