

KYED EJENDOMME ApS

CVR-nr.: 30561228

Bakkevænget 3
6000 Kolding

Årsrapport
1. januar 2021 - 31. december 2021

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

01/07/2022

Carsten Thomsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	KYED EJENDOMME ApS Bakkevænget 3 6000 Kolding
	CVR-nr: 30561228 Regnskabsår: 01/01/2021 - 31/12/2021
Bankforbindelse	Sydbank A/S
Revisor	KROGH & THOMSEN I/S Ulvehavevej 36 7100 Vejle DK Danmark CVR-nr: 19154408 P-enhed: 1003701975

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Kyed Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Kolding , den 28/06/2022

Direktion

Joachim Kyed Thomsen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejerne i Kyed Ejendomme ApS.

Vi har opstillet årsrapporten for Kyed Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, opgaver om opstilling af finansielle oplysninger. Vi skal oplyse, at vi ikke overholder de krav om uafhængighed, der gælder for erklæringer med sikkerhed.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er Deres 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, De 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.

Vejle, 28/06/2022

KROGH & THOMSEN I/S
CVR: 19154408
Carsten Thomsen, mne1341
registreret revisor FSR

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er udlejning og administration af ejendomme, der anvendes til boliger.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen udviser et overskud på kr. 89.976, som er disponeret som anført i resultatopgørelsen. Balancen pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 744.125.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Generelt

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger.

Alle væsentlige indtægter og udgifter er periodiseret, således de omfatter den fulde regnskabsperiode.

BRUTTORESULTAT:

Selskabet har i henhold til årsregnskabsloven valgt at sammendrage posterne nettoomsætning, direkte udgifter og andre eksterne omkostninger til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

NETTOOMSÆTNING:

Nettoomsætningen, der består af lejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen på forfaldstidspunktet.

DIREKTE UDGIFTER:

Direkte udgifter omfatter udgifter til ejendomsskatter, forsikring, renovation, vedligeholdelse med mere.

ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER:

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration med mere.

FINANSIELLE POSTER:

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger.

SKAT AF ÅRETS RESULTAT:

Den i resultatopgørelsen udgiftsførte skat er beregnet med 22% af årets resultat reguleret for skattemæssige dispositioner. Der er beregnet udskudt skat med 22% af forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Balance

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:

Investeringsjendomme indregnes til kostpris ved anskaffelse. Kostpris består af ejendommens anskaffelsessum tillagt handelsomkostninger.

Investeringsjendomme indregnes herefter til dagsværdi. Dagsværdien opgøres på grundlag af en afkastbaseret model, baseret på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme.

Afkastkravet er vurderet på grundlag af følgende beregningsmodel:

Afkastkrav	Værdi af ejendom
5,0	2.632.800
5,5	2.400.000
6,0	2.194.000

Der er anvendt et afkastkrav på 5,5%.

TILGODEHAVENDER:

Tilgodehavender opføres til pålydende værdi med fradrag af hensættelse til imødegåelse af tab, der opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

GÆLDSFORPLIGTELSE:

Prioritetsgæld er optaget til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Øvrige gældsforpligtelser er medregnet med de nominelle beløb.

SELSKABSSKAT 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen.

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.

Værdien af skatteaktiv er ikke medregnet.

Resultatopgørelse 1. jan. 2021 - 31. dec. 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		145.573	328.602
Resultat af ordinær primær drift		145.573	328.602
Andre finansielle omkostninger		-27.113	-37.171
Ordinært resultat før skat		118.460	291.431
Skat af årets resultat	1	-28.484	-64.698
Årets resultat		89.976	226.733
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		89.976	226.733
I alt		89.976	226.733

Balance 31. december 2021

Aktiver

	Note	2021	2020
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		2.400.000	2.400.000
Materielle anlægsaktiver i alt		2.400.000	2.400.000
Anlægsaktiver i alt		2.400.000	2.400.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	5.155
Andre tilgodehavender		6.780	21.516
Tilgodehavender i alt		6.780	26.671
Likvide beholdninger		18.446	8.421
Omsætningsaktiver i alt		25.226	35.092
AKTIVER I ALT		2.425.226	2.435.092

Balance 31. december 2021

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		619.125	529.149
Egenkapital i alt		744.125	654.149
Gæld til realkreditinstitutter		1.428.739	1.525.993
Deposita		34.500	35.100
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	1.463.239	1.561.093
Gæld til realkreditinstitutter		97.300	97.600
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	12.250
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.871	0
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		63.079	0
Skyldig selskabsskat		30.000	65.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		19.612	45.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		217.862	219.850
Gældsforpligtelser i alt		1.681.101	1.780.943
PASSIVER I ALT		2.425.226	2.435.092

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2021 - 31. dec. 2021

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	125.000	529.149	654.149
Årets resultat	0	89.976	89.976
Egenkapital, ultimo	125.000	619.125	744.125

Kyed Invest ApS ejer mere end 5% af selskabskapitalen.

Selskabskapitalen er uændret siden stiftelsen.

Noter

1. Skat af årets resultat

Selskabet har i regnskabsåret betalt kr. 63.484 i selskabsskat.

	2021 kr.	2020 tkr.
Skat af årets skattepligtige indkomst	30.000	65
Regulering tidligere år	-1.516	0
	28.484	65

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	1/1 2021 Gæld i alt kr.	Afdrag 2021 kr.	31/12 2021 Gæld i alt kr.	Afdrag 2022 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	1.623.593	97.554	1.526.039	97.300	1.046.300
Deposita	35.100	0	34.500	0	34.500
	1.658.693	97.554	1.560.539	97.300	1.080.800

3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med administrationselskab Kyed Invest ApS for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.

4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkreditlån er der indlagt pantebrev i ejendommen Haderslevvej.

Til sikkerhed for bankengagement er der indlagt ejerpantebrev på kr. 300.000 i ejendommen Haderslevvej, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 2.400.

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2021
Gennemsnitligt antal ansatte	1

Selskabets ansatte omfatter direktøren, som ikke har modtaget vederlag.