
KYED EJENDOMME ApS

CVR-nr.: 30561228

Bakkevænget 3
6000 Kolding

Årsrapport
1. januar 2022 - 31. december 2022

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

27/07/2023

Joachim Kyed 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: 01/01/2022 - 31/12/2022

Bankforbindelse Sydbank A/S

Revisor KROGH & THOMSEN I/S
Ulvehavevej 36
7100 Vejle
DK Danmark
CVR-nr.: 19154408
P-enhed: 1003701975

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for KYED EJENDOMME ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Kolding, den 26/07/2023

Direktion

Joachim Kyed Thomsen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Kyed Ejendomme ApS.

Vi har opstillet årsregnskabet for Kyed Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vejle, den 26/07/2023

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

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen udviser et overskud på kr. 66.621, som er disponeret som anført i resultatopgørelsen. Balancen pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 810.746.

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:

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

Investeringsejendomme 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
5,5	2.625.000
6,0	2.400.000
6,5	2.250.000

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.

GÆLDSFORPLIGTELSER:

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. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		110.213	145.573
Resultat af ordinær primær drift		110.213	145.573
Andre finansielle omkostninger		-26.424	-27.113
Ordinært resultat før skat		83.789	118.460
Skat af årets resultat	1	-17.168	-28.484
Årets resultat		66.621	89.976
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		66.621	89.976
I alt		66.621	89.976

Balance 31. december 2022

Aktiver

	Note	2022	2021
		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
Andre tilgodehavender		6.520	6.780
Tilgodehavender i alt		6.520	6.780
Likvide beholdninger		20.868	18.446
Omsætningsaktiver i alt		27.388	25.226
AKTIVER I ALT		2.427.388	2.425.226

Balance 31. december 2022

Passiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		685.746	619.125
Egenkapital i alt		810.746	744.125
Gæld til realkreditinstitutter		1.330.145	1.428.739
Deposita		34.500	34.500
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	1.364.645	1.463.239
Gæld til realkreditinstitutter		98.600	97.300
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	7.871
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		92.147	63.079
Skyldig selskabsskat		20.000	30.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		41.250	19.612
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		251.997	217.862
Gældsforpligtelser i alt		1.616.642	1.681.101
PASSIVER I ALT		2.427.388	2.425.226

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	125.000	619.125	744.125
Årets resultat	0	66.621	66.621
Egenkapital, ultimo	125.000	685.746	810.746

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. 27.168 i selskabsskat.

	2022	2021
	kr.	tkr.
Skat af årets skattepligtige indkomst	20.000	30
Regulering tidligere år	-2.832	-2
	17.168	28

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	1/1 2022	31/12 2022	Afdrag	Restgæld
	Gæld i alt	Gæld i alt	2023	efter
	kr.	kr.	kr.	5 år
				kr.
Prioritetsgæld	1.526.039	1.428.745	98.600	925.000
Deposita	34.500	34.500	0	34.500
	1.560.539	1.463.245	98.600	959.500

3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med administrationsselskab 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

	2022
Gennemsnitligt antal ansatte	1

Selskabets ansatte omfatter direktøren, som ikke har modtaget vederlag.