
KYED EJENDOMME ApS

CVR-nr.: 30561228

Bakkevænget 3
6000 Kolding

Årsrapport
1. januar 2023 - 31. december 2023

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

23/07/2024

Joachim Kyed Thomsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

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: 01/01/2023 - 31/12/2023

Bankforbindelse Sydbank A/S

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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2023 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 2023 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Kolding, den 19/07/2024

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 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

Vi er ikke uafhængige i forhold til erklæringsafgivelsen.

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 revisorers 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 19/07/2024

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 underskud på kr. 36.255, som er disponeret som anført i resultatopgørelsen. Balancen pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 774.492.

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 bruttotab/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 renteindtægter og renteomkostninger.

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
5,0	2.671.000
5,5	2.400.000
6,0	2.226.000

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 acontoskatte.

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. 2023 - 31. dec. 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		-10.208	110.213
Resultat af ordinær primær drift		-10.208	110.213
Andre finansielle indtægter		13	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-890	0
Andre finansielle omkostninger		-26.756	-26.424
Ordinært resultat før skat		-37.841	83.789
Skat af årets resultat	1	1.586	-17.168
Årets resultat		-36.255	66.621
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-36.255	66.621
I alt		-36.255	66.621

Balance 31. december 2023

Aktiver

	Note	2023	2022
		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		12.371	6.520
Tilgodehavender i alt		12.371	6.520
Likvide beholdninger		31.772	20.868
Omsætningsaktiver i alt		44.143	27.388
AKTIVER I ALT		2.444.143	2.427.388

Balance 31. december 2023

Passiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		649.492	685.747
Egenkapital i alt		774.492	810.747
Gæld til realkreditinstitutter		1.257.209	1.330.145
Deposita		36.300	34.500
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	1.293.509	1.364.645
Gæld til realkreditinstitutter		74.500	98.600
Modtagne forudbetalinger fra kunder		7.200	0
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		278.442	92.146
Skyldig selskabsskat		0	20.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		16.000	41.250
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		376.142	251.996
Gældsforpligtelser i alt		1.669.651	1.616.641
PASSIVER I ALT		2.444.143	2.427.388

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2023 - 31. dec. 2023

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	125.000	685.747	810.747
Årets resultat	0	-36.255	-36.255
Egenkapital, ultimo	125.000	649.492	774.492

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. 18.414 i selskabsskat.

	2023	2022
	kr.	tkr.
Skat af årets skattepligtige indkomst	0	20
Regulering tidligere år	-1.586	-3
	-1.586	17

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	1/1 2023	31/12 2023	Afdrag	Restgæld
	Gæld i alt	Gæld i alt	2024	efter
	kr.	kr.	kr.	5 år
				kr.
Prioritetsgæld	1.428.745	1.331.709	74.500	925.200
Deposita	34.500	36.300	0	36.300
	1.463.245	1.368.009	74.500	961.500

3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med administrationsselskab ApS af 10/2 2024 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

	2023
Gennemsnitligt antal ansatte	1

Selskabets ansatte omfatter direktionen, som ikke har modtaget vederlag.