
KYED EJENDOMME ApS

CVR-nr.: 30561228

Bakkevænget 3
6000 Kolding

Årsrapport
1. januar 2024 - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

21/07/2025

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: 01/01/2024 - 31/12/2024

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 2024 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 2024 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Kolding, den 18/07/2025

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 2024 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 revisoreres 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 18/07/2025

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. 19.029, som er disponeret som anført i resultatopgørelsen. Balancen pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 793.521.

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	2.650.000
5,5	2.400.000
6,0	2.209.000

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. 2024 - 31. dec. 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		100.220	-10.208
Resultat af ordinær primær drift		100.220	-10.208
Andre finansielle indtægter		208	13
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-8.360	-890
Andre finansielle omkostninger		-71.964	-26.756
Ordinært resultat før skat		20.104	-37.841
Skat af årets resultat	1	-1.075	1.586
Årets resultat		19.029	-36.255
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		19.029	-36.255
I alt		19.029	-36.255

Balance 31. december 2024

Aktiver

	Note	2024	2023
		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		0	12.371
Tilgodehavender i alt		0	12.371
Likvide beholdninger		0	31.772
Omsætningsaktiver i alt		0	44.143
AKTIVER I ALT		2.400.000	2.444.143

Balance 31. december 2024

Passiver

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		668.521	649.492
Egenkapital i alt		793.521	774.492
Gæld til realkreditinstitutter		1.179.932	1.257.209
Deposita		19.500	36.300
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	1.199.432	1.293.509
Gæld til realkreditinstitutter		77.300	74.500
Gæld til banker		12.885	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	7.200
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		290.550	278.442
Skyldig selskabsskat		5.000	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		21.312	16.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		407.047	376.142
Gældsforpligtelser i alt		1.606.479	1.669.651
PASSIVER I ALT		2.400.000	2.444.143

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2024 - 31. dec. 2024

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	125.000	649.492	774.492
Årets resultat	0	19.029	19.029
Egenkapital, ultimo	125.000	668.521	793.521

Kyed Invest ApS ejer mere end 5% af selskabskapitalen.

Selskabskapitalen er uændret siden stiftelsen.

Noter

1. Skat af årets resultat

Selskabet har i regnskabsåret modtaget kr. 8.325 retur i selskabsskat.

	2024	2023
	kr.	tkr.
Skat af årets skattepligtige indkomst	5.000	0
Regulering tidligere år	-3.925	-2
	1.075	-2

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	1/1 2024	31/12 2024	Afdrag	Restgæld
	Gæld i alt	Gæld i alt	2025	efter
	kr.	kr.	kr.	5 år
				kr.
Prioritetsgæld	1.331.709	1.257.232	77.300	829.100
Deposita	36.300	19.500	0	19.500
	1.368.009	1.276.732	77.300	848.600

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

	2024
Gennemsnitligt antal ansatte	1

Selskabets ansatte omfatter direktionen, som ikke har modtaget vederlag.