

KYED EJENDOMME ApS

Bakkevænget 3
6000 Kolding

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

29/06/2018

Carsten Thomsen
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	12
----------------------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden KYED EJENDOMME ApS
Bakkevænget 3
6000 Kolding

CVR-nr: 30561228
Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

Bankforbindelse Saxo Privatbank A/S

Revisor KROGH & THOMSEN I/S
Trehøjevej 1
7200 Grindsted
DK Danmark
CVR-nr: 19154408
P-enhed: 1014773394

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2017 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 2017 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 19/06/2018

Direktion

Joachim Kyed Thomsen

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Selskabet opfylder betingelserne for fravalg af revision.

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 2017 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 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.

Grindsted, 19/06/2018

Lisbeth Jessen , mne2923
registreret revisor FSR
KROGH & THOMSEN I/S
CVR: 19154408

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen udviser et overskud på kr. 63.277 som er disponeret som anført i resultatopgørelsen. Balancen pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 297.600. Årets resultat anses for tilfredsstillende.

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 renteindtægter og renteomkostninger.

SKAT AF ÅRETS RESULTAT:

Den i resultatopgørelsen udgiftsførte skat er beregnet med 22% af årets resultat reguleret for skattemæssige dispositioner.

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
4,8	2.647.000
5,3	2.400.000
5,8	2.190.000

Der er anvendt et afkastkrav på 5,3%.

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. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		137.468	115.057
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-6.011	-2.500
Resultat af ordinær primær drift		131.457	112.557
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		2.864	3.315
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-765	0
Andre finansielle omkostninger		-49.869	-53.767
Ordinært resultat før skat		83.687	62.105
Skat af årets resultat	2	-20.410	-12.862
Årets resultat		63.277	49.243
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		63.277	49.243
I alt		63.277	49.243

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger		2.725.000	2.406.011
Materielle anlægsaktiver i alt		2.725.000	2.406.011
Anlægsaktiver i alt		2.725.000	2.406.011
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		85.700	96.246
Andre tilgodehavender		504	7.801
Tilgodehavender i alt		86.204	104.047
Likvide beholdninger		12.741	130
Omsætningsaktiver i alt		98.945	104.177
Aktiver i alt		2.823.945	2.510.188

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		172.600	109.323
Egenkapital i alt		297.600	234.323
Gæld til realkreditinstitutter		1.815.800	1.912.000
Gæld til banker		189.000	237.000
Deposita		34.800	33.600
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	2.039.600	2.182.600
Gæld til realkreditinstitutter		96.200	0
Gæld til banker		48.000	48.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		11.600	5.800
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		296.945	0
Skyldig selskabsskat		21.000	14.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		13.000	25.465
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		486.745	93.265
Gældsforpligtelser i alt		2.526.345	2.275.865
Passiver i alt		2.823.945	2.510.188

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	125.000	109.323	234.323
Årets resultat	0	63.277	63.277
Egenkapital, ultimo	125.000	172.600	297.600

Joachim Kyed Holding ApS ejer mere end 5% af selskabskapitalen.

Selskabskapitalen er uændret siden stiftelsen.

Noter

1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2017 kr.	2016 tkr.
Nedskrivning ejendom	6.011	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	2
	<u>6.011</u>	<u>2</u>

2. Skat af årets resultat

Selskabet har i regnskabsåret betalt kr. 13.410 i selskabsskat.

	2017 kr.	2016 tkr.
Skat af årets skattepligtige indkomst	21.000	14
Regulering tidligere år	-590	-1
	<u>20.410</u>	<u>13</u>

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	1/1 2017 Gæld i alt kr.	Afdrag 2017 kr.	31/12 2017 Gæld i alt kr.	Afdrag 2018 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	1.912.000	0	1.912.000	96.200	1.432.500
Bankgæld	285.000	48.000	237.000	48.000	0
Deposita	33.600	0	34.800	0	34.800
	<u>2.230.600</u>	<u>48.000</u>	<u>2.183.800</u>	<u>144.200</u>	<u>1.467.300</u>

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med administrationsselskab Joachim Kyed Holding ApS for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.

5. 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.

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Selskabets ansatte omfatter direktionen, som ikke har modtaget vederlag.