

KYED EJENDOMME ApS

Bakkevænget 3
6000 Kolding

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

09/07/2019

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: 01/01/2018 - 31/12/2018

Bankforbindelse Alm. Brand Bank 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 til 31. december 2018 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 2018 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Kolding, den 04/07/2019

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 2018 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, 04/07/2019

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

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. 58.245, som er disponeret som anført i resultatopgørelsen. Balancen pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 355.845.

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 ejendomme
4,5	3.023.000
5,0	2.730.000
5,5	2.474.000

Der er anvendt et afkastkrav på 5,0%.

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 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. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		120.094	137.468
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		0	-6.011
Resultat af ordinær primær drift		120.094	131.457
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		1.675	2.864
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-6.160	-765
Andre finansielle omkostninger		-40.019	-49.869
Ordinært resultat før skat		75.590	83.687
Skat af årets resultat	1	-17.345	-20.410
Årets resultat		58.245	63.277
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		58.245	63.277
I alt		58.245	63.277

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger		2.730.437	2.725.000
Materielle anlægsaktiver i alt		2.730.437	2.725.000
Anlægsaktiver i alt		2.730.437	2.725.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		67.030	85.700
Andre tilgodehavender		2.033	504
Tilgodehavender i alt		69.063	86.204
Likvide beholdninger		0	12.741
Omsætningsaktiver i alt		69.063	98.945
Aktiver i alt		2.799.500	2.823.945

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		230.845	172.600
Egenkapital i alt		355.845	297.600
Gæld til realkreditinstitutter		1.719.601	1.815.800
Gæld til banker		141.000	189.000
Deposita		34.800	34.800
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	1.895.401	2.039.600
Gæld til realkreditinstitutter		96.200	96.200
Gæld til banker		70.929	48.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		11.600	11.600
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		324.106	296.945
Skyldig selskabsskat		18.000	21.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		27.419	13.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		548.254	486.745
Gældsforpligtelser i alt		2.443.655	2.526.345
Passiver i alt		2.799.500	2.823.945

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	125.000	172.600	297.600
Årets resultat	0	58.245	58.245
Egenkapital, ultimo	125.000	230.845	355.845

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

Selskabskapitalen er uændret siden stiftelsen.

Noter

1. Skat af årets resultat

Selskabet har i regnskabsåret betalt kr. 20.345 i selskabsskat.

	2018	2017
	kr.	tkr.
Skat af årets skattepligtige indkomst	18.000	21
Regulering tidligere år	-655	-1
	17.345	20

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	1/1 2018	Afdrag	31/12 2018	Afdrag	Restgæld
	Gæld i alt	2018	Gæld i alt	2019	efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Prioritetsgæld	1.912.000	96.199	1.815.801	96.200	1.337.400
Bankgæld	237.000	48.000	189.000	48.000	0
Deposita	34.800	0	34.800	0	34.800
	2.183.800	144.199	2.039.601	144.200	1.372.200

3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med administrationselskab Joachim Kyed Holding 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

	2018
Gennemsnitligt antal ansatte	1

Selskabets ansatte omfatter direktionen, som ikke har modtaget vederlag.