

# **KYED EJENDOMME ApS**

Bakkevænget 3  
6000 Kolding

Årsrapport  
1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**02/09/2020**

---

**Carsten Thomsen**

---

**Dirigent**

**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: 01/01/2019 - 31/12/2019

**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 2019 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 2019 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Kolding, den 26/08/2020

## 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 2019 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, 26/08/2020

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. 71.571, som er disponeret som anført i resultatopgørelsen. Balancen pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 427.416.

## 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, forsikringer, 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 ejendomme
4,5	3.040.000
5,0	2.730.000
5,5	2.487.000

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 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. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>140.002</b>	<b>120.094</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>140.002</b>	<b>120.094</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....		1.275	1.675
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....		-6.720	-6.160
Andre finansielle omkostninger .....		-40.291	-40.019
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>94.266</b>	<b>75.590</b>
Skat af årets resultat .....	1	-22.695	-17.345
<b>Årets resultat .....</b>		<b>71.571</b>	<b>58.245</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		71.571	58.245
<b>I alt .....</b>		<b>71.571</b>	<b>58.245</b>

# Balance 31. december 2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger .....		2.730.437	2.730.437
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>2.730.437</b>	<b>2.730.437</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>2.730.437</b>	<b>2.730.437</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		0	67.030
Andre tilgodehavender .....		6.708	2.033
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>6.708</b>	<b>69.063</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>6.708</b>	<b>69.063</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>2.737.145</b>	<b>2.799.500</b>

# Balance 31. december 2019

## Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overført resultat .....		302.416	230.845
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>427.416</b>	<b>355.845</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		1.623.566	1.719.601
Gæld til banker .....		93.000	141.000
Deposita .....		35.100	34.800
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>1.751.666</b>	<b>1.895.401</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		96.100	96.200
Gæld til banker .....		112.969	70.929
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....		5.800	11.600
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		296.194	324.106
Skyldig selskabsskat .....		22.000	18.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		25.000	27.419
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>558.063</b>	<b>548.254</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.309.729</b>	<b>2.443.655</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>2.737.145</b>	<b>2.799.500</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	<b>Registreret kapital my. kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	125.000	230.845	355.845
Årets resultat .....	0	71.571	71.571
Egenkapital, ultimo .....	125.000	302.416	427.416

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. 18.695 i selskabsskat.

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>tkr.</b>
Skat af årets skattepligtige indkomst	22.000	18
Regulering tidligere år	695	-1
	<b>22.695</b>	<b>17</b>

## 2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>1/1 2019</b>	<b>Afdrag</b>	<b>31/12 2019</b>	<b>Afdrag</b>	<b>Restgæld</b>
	<b>Gæld i alt</b>	<b>2019</b>	<b>Gæld i alt</b>	<b>2020</b>	<b>efter 5 år</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Prioritetsgæld	1.815.801	96.135	1.719.666	96.100	1.236.200
Bankgæld	189.000	48.000	141.000	48.000	0
Deposita	34.800	0	35.100	0	35.100
	<b>2.039.601</b>	<b>144.135</b>	<b>1.895.766</b>	<b>144.100</b>	<b>1.271.300</b>

## 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

	<b>2019</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	1

Selskabets ansatte omfatter direktøren, som ikke har modtaget vederlag.