

K.P. Ejendomme Sjørring ApS

Kæruldvej 4, Hundborg

7700Thisted

CVR-nr. 28857950

Årsrapport

1. juli 2024 - 30. juni 2025

21. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 8. oktober 2025

Kaj Pedersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	K.P. Ejendomme Sjørring ApS Kæruldvej 4, Hundborg 7700 Thisted
Regnskabsår	1. juli 2024 - 30. juni 2025
Direktion	Kaj Pedersen, Direktør
Moderselskab	K.P. Sjørring Invest ApS Kæruldvej 4, Hundborg 7700 Thisted
Revisor	REVISION THY Registreret revisionsanpartsselskab Havnen 35, 1. sal 7700 Thisted
Kontaktpersoner	Jens Damsgaard, Registreret revisor Tommy Brix Jørgensen, Cand.merc.aud
Pengeinstitut	Sparekassen Danmark Hovedgaden 50 7752 Snedsted

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for K.P. Ejendomme Sjørring ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hundborg, den 8. oktober 2025

Direktion

Kaj Pedersen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i K.P. Ejendomme Sjørring ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for K.P. Ejendomme Sjørring ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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 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 opstilling 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.

Thisted, den 8. oktober 2025

REVISION THY
Registreret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 42825379

Jens Damsgaard
Registreret revisor
mne16902

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 udviser et resultat på kr. 67.385, og selskabets balance pr. 30. juni 2025 udviser en balancesum på kr. 2.784.459, og en egenkapital på kr. 1.736.382.

Resultatopgørelse

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Bruttofortjeneste		111.444	185.664
Finansielle indtægter		145	47
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-10.359	-11.436
Andre finansielle omkostninger		-14.828	-6.151
Resultat før skat		86.402	168.124
Skat af årets resultat	1	-19.017	-37.054
Årets resultat		67.385	131.070
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		67.385	131.070
		67.385	131.070

Balance 30. juni 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	2	2.650.000	2.650.000
Materielle anlægsaktiver		2.650.000	2.650.000
Anlægsaktiver		2.650.000	2.650.000
Andre tilgodehavender		12.786	12.615
Periodeafgrænsningsposter		1.932	1.876
Tilgodehavender		14.718	14.491
Likvide beholdninger		119.741	88.257
Omsætningsaktiver		134.459	102.748
Aktiver		2.784.459	2.752.748
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat	3	1.611.382	1.543.997
Egenkapital		1.736.382	1.668.997
Hensættelser til udskudt skat		425	413
Hensatte forpligtelser		425	413
Gæld til kreditinstitutter		322.118	360.848
Selskabsskat		19.005	37.044
Langfristede gældsforpligtelser	4	341.123	397.892
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		40.000	40.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		73.355	68.895
Leverandører af varer og tjenesteydelser		26.586	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		527.151	529.747
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		39.437	36.804
Kortfristede gældsforpligtelser		706.529	685.446
Gældsforpligtelser		1.047.652	1.083.338
Passiver		2.784.459	2.752.748
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

Noter

	2024/25	2023/24
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	19.005	37.044
Regulering hensættelse til udskudt skat	12	10
	<u>19.017</u>	<u>37.054</u>

2. Grunde og bygninger

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. Selskabet ejer to boligejendomme, hvor der i værdiansættelsesmodellen tages udgangspunkt i samme forudsætninger, da ejendommene har den samme geografiske placering. Ejendommens gennemsnitlige driftsresultater forventes at kunne fastholdes de kommende 10 - 20 år, da der tages højde for vedligeholdelse af ejendommene.

Ledelsen forventer at kunne opnå et afkast på 7 %, Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan henføres til beliggenhed samt kvaliteten af ejendommene.

Ejendommene forventes ikke at have alternative anvendelsesmuligheder. Investeringsejendommene er således indregnet til en dagsværdi på $(100/7\% = 14,3 \times 185,5 \text{ t.kr.} =) 2.650 \text{ t.kr.}$ Samme dagsværdi som sidste år.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 177 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 1.736 t.kr. til 1.559 t.kr.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
8,0 %	2.319 t.kr.	2.650 t.kr.	- 331 t.kr.
7,5 %	2.473 t.kr.	2.650 t.kr.	- 177 t.kr.
6,5 %	2.854 t.kr.	2.650 t.kr.	+ 204 t.kr.

Noter

	2024/25	2023/24
3. Overført resultat		
Saldo primo	1.543.997	1.412.927
Årets tilgang	67.385	131.070
Saldo ultimo	1.611.382	1.543.997

4. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	322.118	40.000	160.000
Selskabsskat	19.005	0	0
	341.123	40.000	160.000

5. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen. Den samlede forpligtigelse pr. 30. juni 2025 udgør 33 t.kr.

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for engagement med kreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:

Realkreditpantebrev i ejendommen matr. nr. 6X Sjørring By	1.100.000	1.100.000
	1.100.000	1.100.000
Bogført værdi af pantsatte aktiver	1.550.000	1.550.000
	1.550.000	1.550.000

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for K.P. Ejendomme Sjørring ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes som omsætning efter faktureringsprincippet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter indestående i pengeinstitut.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.