

Kjersing Ringvej 24 ApS

Dokken 10, 6700 Esbjerg
CVR-nr. 45 08 71 23

Årsrapport 2024/25

19. september - 30. april

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 4. september 2025

Niels Stie Kaalund

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
DK-6700 Esbjerg
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 75 18 16 66
esbjerg@bdo.dk
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the top right corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B' and a horizontal bar below the 'O'.

BDO

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5-7
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	8
Årsregnskab 19. september 2024 - 30. april 2025	
Resultatopgørelse	9
Balance	10-11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13-14
Anvendt regnskabspraksis	15-16

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

Selskabsoplysninger

Selskabet Kjersing Ringvej 24 ApS
Dokken 10
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 45 08 71 23
Stiftet: 19. september 2024
Kommune: Esbjerg
Regnskabsår: 19. september 2024 - 30. april 2025

Bestyrelse Niels Stie Kaalund, formand
Lars Steen Nielsen
Sanne Borregaard
Maria Høj Pedersen
René Neesgaard
Bjarne Pedersen

Direktion Bjarne Pedersen

Revision BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
6700 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 19. september 2024 - 30. april 2025 for Kjersing Ringvej 24 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. april 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 19. september 2024 - 30. april 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 4. september 2025

Direktion:

Bjarne Pedersen

Bestyrelse:

Niels Stie Kaalund
Formand

Lars Steen Nielsen

Sanne Borregaard

Maria Høj Pedersen

René Neesgaard

Bjarne Pedersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Kjersing Ringvej 24 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kjersing Ringvej 24 ApS for regnskabsåret 19. september 2024 - 30. april 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 19. september 2024 - 30. april 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Esbjerg, den 4. september 2025

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Jørn Jepsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne24824

Christian Holdensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne49072

Kjersing Ringvej 24 ApS | Den uafhængige revisors revisionspåtegning

7

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabet udlejer og administrerer fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for den enkelte ejendom på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommens budgetterede nettoindtjening, samt fastsatte afkastkrav jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, jf. omtalen i note 3, idet mængden af sammenlignelige handler i området er begrænset.

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi, og årets værdiregulering indgår i resultatopgørelsen.

Den foretagne måling har netto resulteret i en positiv værdiregulering i 2024/25 på 29 mio.kr.

Investeringsejendomme er samlet værdiansat til 63,9 mio.kr. pr. 30.04.2025. Det anvendte afkastkrav ved værdiansættelsen udgør 6,1%

Den beregnede afkastbaserede dagsværdi vurderes ifølge den anvendte regnskabspraksis efterfølgende individuelt, og der foretages nedskrivning på ejendomme, hvor markedsværdien vurderes lavere end en beregnede dagsværdi. Der er ikke foretaget nedskrivninger pr. 30.04.2025

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets drift resulterede i et overskud før skat på 28,4 mio.kr. Årets resultat betragtes som tilfredsstillende.

Selskabets investeringsejendom er udlejet efter balancedagen.

Selskabets ledelse forventer et positivt resultat i 2025/26.

Selskabets egenkapital udgør 22,2 mio.kr., pr. 30.04.2025.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 19. september - 30. april

	Note	2024/25 kr.
Bruttotab		-225.700
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		29.001.535
Driftsresultat		28.775.835
Øvrige finansielle omkostninger	1	-423.140
Resultat før skat		28.352.695
Skat af årets resultat	2	-6.238.000
Årets resultat		22.114.695
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		22.114.695
I alt		22.114.695

Balance 30. april

Aktiver

	Note	2025 kr.
Investeringsejendomme		63.902.044
Materielle anlægsaktiver	3	63.902.044
Anlægsaktiver		63.902.044
Andre tilgodehavender		679.684
Periodeafgrænsningsposter		541.217
Tilgodehavender		1.220.901
Omsætningsaktiver		1.220.901
Aktiver		65.122.945

Balance 30. april

Passiver

	Note	2025 kr.
Anpartskapital		40.000
Overført resultat		22.114.695
Egenkapital		22.154.695
<hr/>		
Hensættelser til udskudt skat		6.473.000
Hensatte forpligtelser		6.473.000
<hr/>		
Gæld til pengeinstitutter		30.308.917
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.659.810
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.310.245
Anden gæld		216.278
Kortfristede gældsforpligtelser		36.495.250
Gældsforpligtelser		36.495.250
<hr/>		
Passiver		65.122.945

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	4
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5
Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling	6
Medarbejderforhold	7

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 19. september 2024	40.000	0	40.000
Forslag til resultatdisponering		22.114.695	22.114.695
Egenkapital 30. april 2025	40.000	22.114.695	22.154.695

Noter

2024/25
kr.

1 | Øvrige finansielle omkostninger

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	423.140
	423.140

2 | Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-235.000
Regulering af udskudt skat	6.473.000
	6.238.000

3 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investeringsjendor
Tilgang	34.900.509
Kostpris 30. april 2025	34.900.509
Årets værdireguleringer	29.001.535
Værdireguleringer til dagsværdi 30. april 2025	29.001.535
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2025	63.902.044

Årets renter indregnet som en del af kostprisen 1.329.125

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Investeringsjendor
Dagsværdi 30. april 2025	63.902.044
Årets værdiregulering i resultatopførelsen	29.001.535

Selskabets ejendom er en butiksejendom på 3.244 m² beliggende i Esbjerg. Investeringen er jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede metode.

Ejendommen er 100% udlejet med indflytning efter balancedagen til lejer med længere resterende lejeperiode.

Afkastkravet udgør 6,1% pr. 30.04.2025. En forøgelse af afkastkravet med 0,25%-point vil reducere dagsværdien med 2,6 mio. kr.

Ejendommen er værdiansat til 19.699 kr. pr. m².

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Noter

4 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Bjarne Pedersen Holding III ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

5 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 35 mio. kr. i investeringsejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte aktiver udgør:

Investeringsejendomme	63.902.044
-----------------------	------------

6 | Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommens budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets generelle tilstand i priserne på ejendomsmarkedet.

Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, jf. omtale i note 3.

7 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	0
--	---

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kjersing Ringvej 24 ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter følgende regnskabspraksis.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige ejendoms- og administrationsomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt til- og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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 forskellen mellem net-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.