

Årsrapport for 2025

Ejendomsselskabet af 18. marts 2022 ApS

Strandvejen 35, Årdsdale, 3740 Svaneke

CVR-nr. 43 15 16 30

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 23. marts 2026

Jens Borup Pedersen
dirigent

St. Torvegade 12 · DK-3700 Rønne · Tlf 56950595 · CVR-nr. 74717810 · post@ronnerevision.dk · www.ronnerevision.dk

STATSAUTORISERET REVISIONSVIRKSOMHED
medlem af Kreston Danmark og Kreston Global

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Ejendomsselskabet af 18. marts 2022 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. 31. december 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svaneke, den 23. marts 2026

Direktion

Jens Borup Pedersen
direktør

Bestyrelse

Per Eiler Hansen
formand

Morten Borup Carstensen

Jens Borup Pedersen

Frederik Borup Stegmann

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet af 18. marts 2022 ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet af 18. marts 2022 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden 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.

Rønne, den 23. marts 2026

Rønne Revision I/S
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed
CVR-nr. 74 71 78 10

Anders Kofoed
Statsautoriseret revisor
mne7399

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet af 18. marts 2022 ApS
Strandvejen 35
3740 Svaneke

CVR-nr.: 43151630

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025

Stiftet: 18. marts 2022

Regnskabsår: 4. regnskabsår

Hjemsted: Bornholm

Bestyrelse

Per Eiler Hansen, formand
Morten Borup Carstensen
Jens Borup Pedersen
Frederik Borup Stegmann

Direktion

Jens Borup Pedersen, direktør

Revisor

Rønne Revision I/S
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed
CVR-nr.: 74717810
Store Torvegade 12, 1
3700 Rønne

Pengeinstitut

Nordea

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at xxxx og anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et underskud på kr. 1.342, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på kr. 64.325.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 18. marts 2022 ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2025 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

ndtægter fra udlejning indregnes svarende til udlejningsperioderne

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 poster direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Brugstid Restværdi

Øvrige bygninger 25 år 800000

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem nettoprovenuet 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Bruttofortjeneste		47.443	86.311
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	<u>-15.574</u>	<u>-15.574</u>
Resultat før finansielle poster		31.869	70.737
Finansielle indtægter		484	853
Finansielle omkostninger	3	<u>-34.074</u>	<u>-54.769</u>
Resultat før skat		-1.721	16.821
Skat af årets resultat	4	<u>379</u>	<u>-3.701</u>
Årets resultat		<u>-1.342</u>	<u>13.120</u>
Overført resultat		<u>-1.342</u>	<u>13.120</u>
		<u>-1.342</u>	<u>13.120</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	5	<u>1.340.481</u>	<u>1.174.868</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>1.340.481</u>	<u>1.174.868</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>1.340.481</u>	<u>1.174.868</u>
Andre tilgodehavender		<u>2.885</u>	<u>2.885</u>
Tilgodehavender		<u>2.885</u>	<u>2.885</u>
Likvide beholdninger		<u>7.904</u>	<u>83.193</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>10.789</u>	<u>86.078</u>
Aktiver i alt		<u><u>1.351.270</u></u>	<u><u>1.260.946</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		<u>24.325</u>	<u>25.667</u>
Egenkapital		<u>64.325</u>	<u>65.667</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>7.243</u>	<u>7.622</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>7.243</u>	<u>7.622</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>998.743</u>	<u>1.101.167</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>998.743</u>	<u>1.101.167</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	54.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		205.438	78.990
Anden gæld		<u>21.521</u>	<u>7.500</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>280.959</u>	<u>86.490</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.279.702</u>	<u>1.187.657</u>
Passiver i alt		<u><u>1.351.270</u></u>	<u><u>1.260.946</u></u>

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	40.000	25.667	65.667
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-1.342</u>	<u>-1.342</u>
Egenkapital 31. december 2025	<u><u>40.000</u></u>	<u><u>24.325</u></u>	<u><u>64.325</u></u>

Noter

	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>15.574</u>	<u>15.574</u>
	<u>15.574</u>	<u>15.574</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>34.074</u>	<u>54.769</u>
	<u>34.074</u>	<u>54.769</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	<u>-379</u>	<u>3.701</u>
	<u>-379</u>	<u>3.701</u>

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og byg- ninger</u>
Kostpris 1. januar 2025	1.212.506
Tilgang i årets løb	<u>181.187</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>1.393.693</u>
Opskrivninger 1. januar 2025	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2025	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	37.638
Årets afskrivninger	<u>15.574</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2025	<u>53.212</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u><u>1.340.481</u></u>

6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>1. januar 2025</u>	<u>31. december 2025</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.101.167</u>	<u>1.052.743</u>	<u>54.000</u>	<u>755.000</u>
	<u><u>1.101.167</u></u>	<u><u>1.052.743</u></u>	<u><u>54.000</u></u>	<u><u>755.000</u></u>

7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser