

---

# EJENDOMSSELSKABET AF 1/3 1975 ApS

**CVR-nr.: 53702716**

Ringstedgade 231  
4700 Næstved

Årsrapport  
1. maj 2024 - 30. april 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**24/09/2025**

---

**Preben Larsen**  
**Dirigent**

---



**Indhold**

**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledespåtegning

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EJENDOMSSELSKABET AF 1/3 1975 ApS  
Ringstedgade 231  
4700 Næstved

CVR-nr.: 53702716  
Regnskabsår: 01/05/2024 - 30/04/2025

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. maj 2024 - 30. april 2025 for EJENDOMSSELSKABET AF 1/3 1975 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Næstved, den 16/09/2025

## Direktion

Preben Geert Larsen

Per Geert Greve Fomashi

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af egne ejendomme.

## Usædvanlige forhold

Der har ikke været øvrige enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Der er i regnskabsåret ikke konstateret væsentlige usikkerhed vedrørende indregning og måling af regnskabsposter.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter samt opstartet salg af selskabets ejendomme. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi. 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.

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

## RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsindtægter, samt andre eksterne omkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer.

### 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og

kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til forsigtig dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for udlejningsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter samt ejendommens vedligeholdelsestilstand.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsjendommene divideret med investeringsjendommens regnskabsmæssige værdi.

### **Tilgodehavender**

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

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser er medtaget til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. maj 2024 - 30. apr. 2025

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>3.371.107</b>	<b>1.458.073</b>
Personaleomkostninger		-380.116	-220.312
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-20.486	-20.488
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>2.970.505</b>	<b>1.217.273</b>
Andre finansielle indtægter		16.908	12.631
Øvrige finansielle omkostninger		-285.025	-300.175
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>2.702.388</b>	<b>929.729</b>
Skat af årets resultat		-561.858	-175.560
Andre skatter		-5.029	3.596
<b>Årets resultat</b>		<b>2.135.501</b>	<b>757.765</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen		162.236	0
Overført resultat		1.973.265	757.765
<b>I alt</b>		<b>2.135.501</b>	<b>757.765</b>

## Balance 30. april 2025

### Aktiver

	Note	2024/25	2023/24
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		8.109.500	12.827.406
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		17.869	361.699
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>8.127.369</b>	<b>13.189.105</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	36.520
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>0</b>	<b>36.520</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>8.127.369</b>	<b>13.225.625</b>
Tilgodehavende skat		124.750	126.910
Andre tilgodehavender		26.140	253.387
Periodeafgrænsningsposter		66.771	129.642
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>217.661</b>	<b>509.939</b>
Likvide beholdninger		7.055.423	330.524
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>7.273.084</b>	<b>840.463</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>15.400.453</b>	<b>14.066.088</b>

## Balance 30. april 2025

### Passiver

	Note	2024/25	2023/24
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		10.801.107	8.827.843
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>10.926.107</b>	<b>8.952.843</b>
Hensættelse til udskudt skat		172.048	167.019
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>172.048</b>	<b>167.019</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.775.828	2.897.125
Deposita		307.671	467.149
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.083.499</b>	<b>3.364.274</b>
Gæld til realkreditinstitutter		116.486	138.708
Skyldig selskabsskat		548.858	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		388.586	112.015
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.164.869	1.331.229
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.218.799</b>	<b>1.581.952</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>4.302.298</b>	<b>4.946.226</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>15.400.453</b>	<b>14.066.088</b>

# Noter

## 1. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2024/25
Gennemsnitligt antal ansatte	2