

# Ejendomsselskabet 1. marts 2012 ApS

Æbelnæsvej 31  
4780 Stege

CVR.nr. 34 45 47 36

## Årsrapport for året 2023/24

13. regnskabsår

Efterfølgende årsrapport med tilhørende noter er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 20/12 2024.

---

Dirigent  
Andreas Billeschou Hansen

## Indholdsfortegnelse

	<u>side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	10
Balance pr. 30. september	11-12
Noter	13-14

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet 1. marts 2012 ApS  
Æbelnæsvej 31  
4780 Stege

Telefon: 5581 2642

CVR-nr.: 34 45 47 36

Stiftet: 6. marts 2012

Hjemsted: Vordingborg

Regnskabsår: 1. oktober 2023 - 30. september 2024

### Direktion

Andreas Billeschou Hansen  
Bo Rasmussen

### Pengeinstitut

Møns Bank  
Storegade 29  
4780 Stege

### Revisor

Øernes Revision Registreret Revisionsaktieselskab  
Næstvedvej 2  
4760 Vordingborg  
CVR nr 37 12 19 24  
P-nr 10 20 78 52 72

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2023/24 for Ejendomsselskabet 1. marts 2012 ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsregnskabet giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og den finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Stege, den 20. december 2024

### I direktionen

Andreas Billeschou Hansen

Bo Rasmussen

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet 1. marts 2012 ApS.

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet 1. marts 2012 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 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 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 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.

Vordingborg, den 20. december 2024

**Øernes Revision Registreret Revisionsaktieselskab**

37 12 19 24

Peter Hansen

Registreret revisor

Medlem af FSR - danske revisorer

mne16875

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter:**

Selskabets hovedaktivitet er køb og salg af ejendomme, herunder udlejning af ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

### **Usædvanlige forhold:**

Der er ingen usædvanlige forhold vedrørende årsregnskabet.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling:**

Der er ingen usikkerhed forbundet ved indregning eller måling af specifikke poster i årsregnskabet.

### **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold:**

Regnskabsåret er forløbet tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsregnskabet.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet 1. marts 2012 ApS er udarbejdet i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **Generelt om indregning og måling:**

Alle indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, baseret på følgende kriterier:

- levering har fundet sted inden regnskabsårets udløb,
- der foreligger en forpligtende salgsaftale,
- salgsprisen er fastlagt og
- på salgstidspunktet er indbetalingen modtaget eller kan med rimelig sikkerhed forventes modtaget.

Indtægter indregnes herudfra 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 afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb, der forfalder ved udløb.

Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

# Anvendt regnskabspraksis

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste:

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

### Nettoomsætning:

Nettoomsætning ved salg af ydelser, lejeindtægter mv. indregnes i resultatopgørelsen på leveringstidspunktet.

Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre driftsindtægter:

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder fortjeneste/tab ved salg af materielle anlægsaktiver mv.

### Andre eksterne omkostninger:

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

### Finansielle poster:

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### 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:

**Investeringsejendomme** indregnes ved anskaffelse til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres ud fra en systematisk vurdering baseret på ejendommenes forventede afkast. Afkastkravet fastsættes for hver ejendom.

Værdiforringelsen, der finder sted efterhånden som investeringsejendommene forældes, afspejles i den løbende måling til dagsværdi. Der foretages ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommenes brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af ejendomme".

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

Småanskaffelser, som enkeltvist og akkumuleret er uvæsentlige, fradrages straks i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Tilgodehavender:**

**Tilgodehavender** måles i balancen til amortiseret kostpris, oftest svarende til nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Udskudt skat:**

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 de forventes at kunne realiseres, 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 statusdagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. For indeværende år er skattesatsen 22%.

### **Finansielle gældsforpligtelser:**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter:**

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Selskabsskat:**

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.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>867.678</b>	<b>698.285</b>
Dagsværdiregulering af ejendomme	141.250	100.550
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>	<b>1.008.928</b>	<b>798.835</b>
Andre finansielle omkostninger	-154.402	-174.590
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>854.526</b>	<b>624.245</b>
Skat af årets resultat	-188.857	-137.911
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>665.669</b>	<b>486.334</b>
Der af ledelsen foreslås anvendt således:		
Udbytte	0	0
Overført til næste år	665.669	486.334
	<b>665.669</b>	<b>486.334</b>

## Balance pr. 30. september

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Aktiver:</b>		
<b>Anlægsaktiver:</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver:</b>		
1 Investeringsejendomme	8.109.150	7.593.750
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>8.109.150</u>	<u>7.593.750</u>
 <b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	 <u>8.109.150</u>	 <u>7.593.750</u>
 <b>Omsætningsaktiver:</b>		
<b>Tilgodehavender:</b>		
Periodeafgrænsningsposter	31.669	30.685
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>31.669</u>	<u>30.685</u>
 <b>Likvide beholdninger</b>	 <u>0</u>	 <u>51.484</u>
 <b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	 <u>31.669</u>	 <u>82.169</u>
 <b>AKTIVER I ALT</b>	 <u>8.140.819</u>	 <u>7.675.919</u>

## Balance pr. 30. september

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Passiver:</b>		
<b>Egenkapital:</b>		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført overskud eller underskud	2.835.068	2.169.399
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b><u>2.915.068</u></b>	<b><u>2.249.399</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser:</b>		
Hensættelser til udskudt skat	313.257	270.898
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE I ALT</b>	<b><u>313.257</u></b>	<b><u>270.898</u></b>
<b>Gældsforpligtelser:</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser:</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	1.833.842	1.958.713
Selskabsskat	137.498	108.674
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.971.340</u></b>	<b><u>2.067.387</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser:</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	124.000	131.000
Kreditinstitutter i øvrigt	15.796	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	28.684	30.790
Gæld til associerede virksomheder	1.591.260	1.485.869
Selskabsskat	111.656	61.036
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	1.069.758	1.379.540
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>2.941.154</u></b>	<b><u>3.088.235</u></b>
<b>2 GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b><u>4.912.494</u></b>	<b><u>5.155.622</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>8.140.819</u></b>	<b><u>7.675.919</u></b>
3 Sikkerheder og pantsætninger		
4 Eventualposter mv.		

## Noter

<u>Note</u>	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
<p><b>1 Investeringsejendomme</b></p> <p>Ved vurderingen af dagsværdien for beboelses-/erhvervsejendomme indgår følgende faktorer: Beboelses-/erhvervsejendomme består af 2 ejendomme, som er beliggende i Æbelnæs ved Stege. Afkastkrav er fastsat til 7,5% og 11%. Der er ikke taget hensyn til inflation og ændringer i huslejeniveau. Ejendommene er vurderet som fuldt udlejet. Der er taget højde for skønnet vedligeholdelse.</p> <p>Beboelsesejendommene består af 6 ejendomme, som er beliggende i Stege. Afkastkrav er fastsat til 7%. Der er ikke taget hensyn til inflation og ændringer i huslejeniveau. Ejendommen er vurderet som fuldt udlejet. Der er taget højde for skønnet vedligeholdelse.</p> <p>Erhvervsejendom består af 1 ejendom, som er beliggende i Borre, 4780 Stege. Afkastkrav er fastsat til 9,5%. Der er ikke taget hensyn til inflation og ændringer i huslejeniveau. Ejendommen er vurderet som fuldt udlejet. Der er taget højde for skønnet vedligeholdelse.</p> <p>Beboelsesejendomme består af 1 ejendom, som er beliggende ved Stege på Møn. Denne er anskaffet i året og er medtaget til kostpris.</p> <p>Dagsværdien ultimo regnskabsåret for investeringsejendomme udgør kr. 7.593.750. Ændring i dagsværdien indregnet i resultatopgørelsen udgør kr. 100.550.</p>		
<p><b>2 Gældsforpligtelser</b></p> <p>Gældsforpligtelser forfalder efter 5 år</p>	<p><u>1.277.842</u></p>	<p><u>1.409.173</u></p>

## Noter

<u>Note</u>	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
<b>3 Sikkerheder og pantsætninger</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør	<u>1.957.842</u>	<u>2.089.713</u>
	<u>3.985.000</u>	<u>3.985.000</u>
Selskabet har udstedt ejerpantebreve med pant i grunde og bygninger samt øvrige materielle anlægsaktiver. Ejerpantebrevene er deponeret som sikkerhed for bankgæld og udgør	<u>1.400.000</u>	<u>1.400.000</u>
Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør	<u>3.370.000</u>	<u>3.370.000</u>
<b>4 Eventualposter mv.</b>		
Der foreligger ingen eventualposter mv.		

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Bo Rasmussen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Bo Højris Rasmussen

Direktør

ID: 21d9b154-ab6a-4bba-91a5-50a60a36b1e0

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 20-12-2024 kl.: 16:28:12

Underskrevet med MitID



## Andreas Billeschou Hansen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Andreas Billeschou Hansen

Direktør

ID: 28c0eaba-99c4-4974-97df-2158bd5477e8

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 20-12-2024 kl.: 21:12:42

Underskrevet med MitID



## Andreas Billeschou Hansen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Andreas Billeschou Hansen

Dirigent

ID: 28c0eaba-99c4-4974-97df-2158bd5477e8

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 20-12-2024 kl.: 21:12:42

Underskrevet med MitID



## Peter Hansen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Peter Hansen

Revisor

ID: 64bfc49-1e19-409e-88f5-a042d424c4db

Tidspunkt for underskrift: 21-12-2024 kl.: 12:26:11

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: f805c4wtNnW252260277

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).