



Ejendomsselskabet 1. marts 2012 ApS

Æbelnæsvej 31
4780 Stege

CVR.nr. 34 45 47 36

Årsrapport for året 2024/25

14. regnskabsår

Efterfølgende årsrapport med tilhørende noter er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den / 2025.

Dirigent
Andreas Billeschou Hansen

6734 / ls

medlem af FSR - danske revisorer

cvr-nr. 37 12 19 24

øernes revision
næstvedvej 2
4760 vordingborg
tlf. 5538 1234
fax 5534 0096
vor@oernes.dk
www.oernes.dk

This document has esignatur Agreement-ID: a12bffc0641487876461952

Indholdsfortegnelse

	<u>side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	5
Anvendt regnskabspraksis	6-8
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	9
Balance pr. 30. september	10-11
Noter	12-13

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 2024 - 30. september 2025
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

This document has esignatur Agreement-ID: a12bffc641487b76461952

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2024/25 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Stege, den 18. december 2025

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 2024 - 30. september 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, 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 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 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 18. december 2025

Øernes Revision Registreret Revisionsaktieselskab

37 12 19 24

Peter Hansen
Registreret revisor
Medlem af FSR - danske revisorer
mne16875

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet 1. marts 2012 ApS er udarbejdet i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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 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 og -omkostninger:

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

Andre eksterne omkostninger:

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

Investeringsjendomme indregnes ved anskaffelse til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien af investeringsjendomme opgøres ud fra en systematisk vurdering baseret på ejendommens forventede afkast. Afkastkravet fastsættes for hver ejendom. Værdiforringelsen, der finder sted efterhånden som investeringsjendommene forældes, afspejles i den løbende måling til dagsværdi. Der foretages ikke systematiske afskrivninger over investeringsjendommens 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
BRUTTOFORTJENESTE	799.199	867.678
Dagsværdiregulering af ejendomme	-585.239	141.250
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	213.960	1.008.928
Andre finansielle omkostninger	-162.909	-154.402
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	51.051	854.526
Skat af årets resultat	-1.554	-188.857
ÅRETS RESULTAT	49.497	665.669
Der af ledelsen foreslås anvendt således:		
Udbytte	0	0
Overført til næste år	49.497	665.669
	49.497	665.669

This document has esignatur Agreement-ID: a12bffc6414876461952

Balance pr. 30. september

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Aktiver:		
Anlægsaktiver:		
Materielle anlægsaktiver:		
3 Investeringsejendomme	10.878.550	8.109.150
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.878.550</u>	<u>8.109.150</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>10.878.550</u>	<u>8.109.150</u>
Omsætningsaktiver:		
Tilgodehavender:		
Andre tilgodehavender	16.065	0
Periodeafgrænsningsposter	40.456	31.669
Tilgodehavender i alt	<u>56.521</u>	<u>31.669</u>
Likvide beholdninger	<u>30.252</u>	<u>0</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>86.773</u>	<u>31.669</u>
AKTIVER I ALT	<u>10.965.323</u>	<u>8.140.819</u>

This document has esignatur Agreement-ID: a12bffc641487876461952

Balance pr. 30. september

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Passiver:		
Egenkapital:		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført overskud eller underskud	2.884.565	2.835.068
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
EGENKAPITAL I ALT	<u>2.964.565</u>	<u>2.915.068</u>
Hensatte forpligtelser:		
Hensættelser til udskudt skat	210.861	313.257
HENSATTE FORPLIGTELSE I ALT	<u>210.861</u>	<u>313.257</u>
Gældsforpligtelser:		
Langfristede gældsforpligtelser:		
Gæld til realkreditinstitutter	1.687.964	1.833.842
Selskabsskat	87.950	137.498
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.775.914</u>	<u>1.971.340</u>
Kortfristede gældsforpligtelser:		
Gæld til realkreditinstitutter	136.000	124.000
Kreditinstitutter i øvrigt	0	15.796
Leverandører af varer og tjenesteydelser	52.285	28.684
Gæld til associerede virksomheder	1.655.431	1.591.260
Selskabsskat	139.163	111.656
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	4.031.104	1.069.758
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.013.983</u>	<u>2.941.154</u>
4 GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	<u>7.789.897</u>	<u>4.912.494</u>
PASSIVER I ALT	<u>10.965.323</u>	<u>8.140.819</u>
5 Sikkerheder og pantsætninger		
6 Eventualposter mv.		

This document has esignatur Agreement-ID: a12bffc641487876461952

Noter

<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
1 Væsentligste aktiviteter Selskabets hovedaktivitet er køb og salg af ejendomme, herunder udlejning af ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.		
2 Personaleomkostninger Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>
3 Investeringsejendomme Ved vurderingen af dagsværdien for beboelses-/erhvervsejendomme indgår følgende faktorer: Beboelses-/erhvervsejendomme består af 3 ejendomme, som er beliggende i Æbelnæs ved Stege. Afkastkrav er fastsat til 7% 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. 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. Erhvervsejendom består af 1 ejendom, som er beliggende i Borre, 4780 Stege. Afkastkrav er fastsat til 11%. Der er ikke taget hensyn til inflation og ændringer i huslejeniveau. Ejendommen er vurderet som fuldt udlejet. Der er taget højde for skønnet vedligeholdelse. Beboelsesejendomme består af 1 ejendom, som er beliggende på Bogø. Denne er anskaffet i året og er medtaget til kostpris.		

Noter

<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
Følsomheds analyse, dagsværdi ved ændrede forudsætninger til afkastkrav:		
Afkastkrav + 0,5% point	<u>-646.000</u>	
Afkastkrav - 0,5% point	<u>742.000</u>	
Dagsværdien ultimo regnskabsåret for investeringsejendomme udgør kr. 10.878.550. Ændring i dagsværdien indregnet i resultatopgørelsen udgør kr.-585.239.		
4 Gældsforpligtelser		
Gældsforpligtelser forfalder efter 5 år	<u>1.123.288</u>	<u>1.277.842</u>
5 Sikkerheder og pantsætninger		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør	<u>1.823.964</u>	<u>1.957.842</u>
	<u>4.950.000</u>	<u>4.100.000</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>4.350.000</u>	<u>3.435.000</u>
6 Eventualposter mv.		
Der foreligger ingen eventualposter mv.		

This document has esignatur Agreement-ID: a12bffc0641487876461952

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

Andreas Billeschou Hansen

Navn returneret af MitID: Andreas Billeschou Hansen
Direktør og Dirigent
ID: 28c0eaba-99c4-4974-97df-2158bd5477e8
IP-adresse: 80.208.68.54:1890:1890
CPR-match med MitID
Dato for underskrift: 18-12-2025 20:50:06 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID



Bo Rasmussen

Navn returneret af MitID: Bo Højris Rasmussen
Direktør
ID: 21d9b154-ab6a-4bba-91a5-50a60a36b1e0
IP-adresse: 80.208.71.45:8373:8373
CPR-match med MitID
Dato for underskrift: 19-12-2025 05:36:30 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID



Peter Hansen

Navn returneret af MitID: Peter Hansen
Revisor
ID: 64bfc49-1e19-409e-88f5-a042d424c4db
IP-adresse: 5.103.67.29:58061:58061
Dato for underskrift: 19-12-2025 06:56:02 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: a12bf0641487876461952

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.