øernes revision
registreret revisionsaktieselskab

Ejendomsselskabet 1. marts 2012 ApS

Klintevej 63
4780 Stege

CVR.nr. 34 45 47 36

Årsrapport for året 2016/17

6. regnskabsår

Efterfølgende årsrapport med tilhørende noter er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 8/3 2018.

Dirigent
Andreas Billeschou Hansen

6734 / jph/ls

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

Indholdsfortegnelse

	side
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7-10
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	11
Balance pr. 30. september	12-13
Noter	14-15

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet 1. marts 2012 ApS Klintevej 63 4780 Stege	
	Telefon:	5581 2642
	CVR-nr.:	34 45 47 36
	Stiftet:	6. marts 2012
	Hjemsted:	Vordingborg
	Regnskabsår:	1. oktober 2016 - 30. september 2017
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 2016/17 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 17. januar 2018

I direktionen

Andreas Billeschou Hansen

Bo Rasmussen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet 1. marts 2012 ApS.

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet 1. marts 2012 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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 årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorers Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vordingborg, den 17. januar 2018
Øernes Revision
Registreret revisionsaktieselskab
37 12 19 24

Peter Hansen
Registreret revisor
Medlem af FSR - danske revisorer
mne16875

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter:
Selskabets aktiviteter 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

Regnskabsgrundlag:

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.

Ændring i anvendt regnskabspraksis:
Den anvendte regnskabspraksis er i forhold til sidste år ændret på følgende områder:

Gæld, der knytter sig til investeringsejendommene, er indregnet til amortiseret kostpris. Tidligere har denne gæld været indregnet til dagsværdi.

Jævnfør overgangsreglerne er sidste års dagsværdi anvendt som kostpris for gælden primo dette regnskabsår.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta 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.

Anvendt regnskabspraksis

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".

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris (anskaffelsespris med tillæg af omkostninger) med tillæg af evt. opskrivning og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.
Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostpris med fradrag af forventet restværdi. Der afskrives ikke på grunde.
Opskrivninger indregnes direkte på egenkapitalen som en bunden henlæggelse under posten "Reserve for opskrivninger". Udskudt skat på opskrivninger indregnes direkte i posten "Udskudt skat".
Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:
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 under kr. 13.200 samt aktiver med en levetid på under 3 år fradrages straks i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver:

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.
Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstesten af hvert enkelt aktiv henholdsvis en gruppe af aktiver.
Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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.

Udbytte:

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Anvendt regnskabspraksis

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.
Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.
Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter:
Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.
Periodeafgrænsningsposter indregnet som passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

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.
Selskabet er omfattet af a/contoskatteordningen og finansieringstillæg/godtgørelse indregnes som en finansiel post i resultatopgørelsen i året, hvor slutopgørelsen dannes.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

Note		2016/17	2015/16
	BRUTTOFORTJENESTE	**240.757**	**234.993**
	Af- og nedskrivninger anlægsaktiver	0	-3.414
	Dagsværdiregulering af ejendomme	147.833	79.000
	RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	**388.590**	**310.579**
	Andre finansielle indtægter	0	3.197
	Andre finansielle omkostninger	-108.870	-99.646
	ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	**279.720**	**214.130**
	Skat af årets resultat	-60.235	-47.362
	ÅRETS RESULTAT	**219.485**	**166.768**
	Der af ledelsen foreslås anvendt således:		
	Udbytte	0	0
	Overført til næste år	219.485	166.768
		219.485	**166.768**

Balance pr. 30. september

Note		2017	2016
	Passiver:		
	Egenkapital:		
2	Selskabskapital	80.000	80.000
3	Overført overskud eller underskud	744.256	524.771
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
	EGENKAPITAL I ALT	**824.256**	**604.771**
	Hensatte forpligtelser:		
	Hensættelser til udskudt skat	130.920	91.497
	HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT	**130.920**	**91.497**
	Gældsforpligtelser:		
	Langfristede gældsforpligtelser:		
	Gæld til realkreditinstitutter	1.321.708	1.364.794
	Kreditinstitutter i øvrigt	461.128	519.432
	Selskabsskat	18.812	18.524
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	**1.801.648**	**1.902.750**
	Kortfristede gældsforpligtelser:		
	Gæld til realkreditinstitutter	60.000	70.000
	Kreditinstitutter i øvrigt	356.392	251.582
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	226	11.349
	Selskabsskat	19.153	12.196
	Anden gæld	261.174	170.994
	Periodeafgrænsningsposter	12.000	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	**708.945**	**516.121**
4	**GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT**	**2.510.593**	**2.418.871**
	PASSIVER I ALT	**3.465.769**	**3.115.139**

5 Sikkerheder og pantsætninger
6 Eventualposter mv.

Noter

Note		2016/17	2015/16
1	**Investeringsejendomme**		
	Ved vurderingen af dagsværdien for beboelses-/erhvervsejendomme indgår følgende faktorer:		
	Beboelses-/erhvervsejendomme består af 3 ejendomme, som er beliggende i Stege.		
	Afkastkrav er fastsat til 6-8 %.		
	Der er ikke taget hensyn til inflation og ændringer i huslejeniveau.		
	Ejendommen er vurderet som fuldt udlejet.		
	Der er taget højde for skønnet vedligeholdelse.		
2	**Selskabskapital**		
	Selskabskapital primo	80.000	80.000
		80.000	**80.000**
3	**Overført overskud eller underskud**		
	Overført overskud/underskud tidligere år	524.771	358.003
	Overført årets resultat	219.485	166.768
		744.256	**524.771**
4	**Gældsforpligtelser**		
	Gældsforpligtelser forfalder efter 5 år	**1.144.000**	**1.264.000**
5	**Sikkerheder og pantsætninger**		
	Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor kr. 1.381.703, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på statusdagen udgør	**2.309.056**	**2.289.991**
	Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut, er der stillet underpant, nom. 500.000 i ejendommen Klintevej 59. Den regnskabsmæssige værdi pr. statusdag udgør kr.	**750.000**	**558.251**
	Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut, er der stillet underpant, nom. 700.000 i ejendommen Æbelnæsvej 31. Den regnskabsmæssige værdi pr. statusdag udgør kr.	**2.309.056**	**2.289.991**
	Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut, er der stillet underpant, nom. 200.000 i ejendommen Æbelnæsvej 33. Den regnskabsmæssige værdi pr. statusdag udgør kr.	**400.000**	**220.041**

Noter

Note	2016/17	2015/16

6 Eventualposter mv.

Der foreligger ingen eventualposter mv.