

## **Ejendomsselskabet I K/S**

**Suhrs Gade 6  
4930 Maribo**

**CVR-nr.: 33584784**

### **Årsrapport for 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. juli 2025

---

**Torben Bagge  
Dirigent**

## Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger .....	2
Ledelsespåtegning .....	3
Ledelsesberetning .....	4
Resultatopgørelse 1. januar 2024 - 31. december 2024 .....	5
Balance pr. 31. december 2024 .....	6
Egenkapitalopgørelse .....	8
Noter .....	9

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomheden

Ejendomsselskabet I K/S  
Suhrs Gade 6  
4930 Maribo

CVR-nr.: 33584784  
Hjemsted Maribo  
Stiftelsesdato 21. marts 2011  
Regnskabsperiode: 1. januar 2024 - 31. december 2024

### Bestyrelse

Torben Bagge, Formand  
Julie Nord Holm, Bestyrelsesmedlem  
Mathias Krogsgaard Bagge, Bestyrelsesmedlem

### Direktion

Julie Nord Holm, Direktør

### Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 10. juli 2025 på selskabets adresse.

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 for Ejendomsselskabet I K/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

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

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsperioden 1. januar 2024 - 31. december 2024 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Galten, den 10. juli 2025

### Direktion

Julie Nord Holm  
Direktør

### Bestyrelse

Torben Bagge  
Formand

Julie Nord Holm  
Bestyrelsesmedlem

Mathias Krogsgaard Bagge  
Bestyrelsesmedlem

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabet formål er investering i fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet konstateret at mere end 50% af kapitalen er tabt, hvorfor der skal foretages foranstaltninger til reetablering af kapitalen.

## Resultatopgørelse 1. januar 2024 - 31. december 2024

	Note	2024	2023
		kr	kr
Bruttofortjeneste		228.140	-108.411
Resultat før af- og nedskrivninger		228.140	-108.411
Værdiregulering af investeringsaktiver		0	-324.507
Finansielle omkostninger		-3	-440.760
Resultat før skat		228.137	-873.678
Årets resultat		228.137	-873.678

		2024	2023
		kr	kr
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		228.137	-873.678
Resultatdisponering i alt		228.137	-873.678

## Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr	2023 kr
<b>Aktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme		9.576.064	9.576.065
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>9.576.064</b>	<b>9.576.065</b>
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		24.270	0
Andre tilgodehavender		276.620	2.067
Periodeafgrænsningsposter		35.664	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>336.554</b>	<b>2.067</b>
Likvide beholdninger		44.231	35.916
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>380.785</b>	<b>37.983</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>9.956.849</b>	<b>9.614.048</b>

## Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr	2023 kr
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		-469.444	-697.581
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>30.556</b>	<b>-197.581</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Andre hensatte forpligtelser		276.619	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Andre kreditinstitutter		2.188.138	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.196.924	9.517.110
Deposita		135.045	160.845
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3</b>	<b>9.520.107</b>	<b>9.677.955</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Modtagne forudbetalinger fra kunder		50.490	89.024
Leverandører af varer og tjenesteydelser		35.394	32.050
Anden gæld		43.683	0
Periodeafgrænsningsposter		0	12.600
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>129.567</b>	<b>133.674</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>9.649.674</b>	<b>9.811.629</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>9.956.849</b>	<b>9.614.048</b>
Usikkerhed om going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Personaleomkostninger	4		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds-		Ultimo
	kapital	Overført resultat	
	kr	kr	kr
Egenkapital, primo	500.000	-697.581	-197.581
Årets resultat	0	228.137	228.137
<b>Egenkapital, ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>-469.444</b>	<b>30.556</b>

## Noter

### 1. Usikkerhed om going concern

Selskabet har konstateret at mere end 50% af kapitalen er tabt. Det er ledelsens vurdering, at selskabet har tilstrækkelige kreditfaciliteter til rådighed for at fortsætte driften som going concern.

### 2. Usikkerhed ved indregning og måling

Der er bl.a. usikkerhed knyttet til indregning og måling af selskabets investeringsejendomme.

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommenes forventede driftsresultat og et afkastkrav.

Ledelsen fastlægger hvert år afkastkravet til de enkelte ejendomme bl.a. ud fra:

- udviklingen i markedsf forholdene for den pågældende ejendomstype
- erfaringer med køb og salg samt belåning
- ændringer i den enkelte ejendoms forhold.

Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan henføres til beliggenhed, tomgang (også på baggrund af istandsættelser), lejersammensætning mv. Der er således ikke taget hensyn til investeringer og effekterne heraf.

Bl.a. som følge af forholdene på boligmarkedet generelt er der dog en vis usikkerhed knyttet til indregning og måling af selskabets materielle anlægsaktiver.

Det er ledelsens vurdering, at selskabets investeringsejendomme er værdiansat forsvarligt.

### 3. Langfristede gældsforpligtelser

	2023	2024	Restgæld efter 1
	kr	kr	år og før 5 år
			kr
Andre kreditinstitutter	0	2.188.138	2.188.138
Gæld til tilknyttede virksomheder	9.517.110	7.196.924	7.196.924
Deposita	160.845	135.045	135.045
<b>I alt</b>	<b>9.677.955</b>	<b>9.520.107</b>	<b>9.520.107</b>

## Noter

### 4. Personaleomkostninger

	2024	2023
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede medarbejdere	1	1

### 5. Eventualforpligtelser

#### *Kautions- og garantiforpligtelser*

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionen er ubegrænset.

#### *Andre eventualforpligtelser, der ikke er indregnet i balancen*

Selskabet er involveret i en enkelt retstvist. Denne forventes ikke at få væsentlig påvirkning på selskabets stilling.

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på TDKK 6.513, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på TDKK 9.576. Ejerpantebrevet er pantsat til sikkerhed for koncernselskabernes gæld til kreditinstitutter.

### 7. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet I K/S for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### **Bruttofortjeneste eller -tab**

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Indtægter fra salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

## Noter

### 7. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsomkostninger, reklame, administration, tab på debitorer mv.

#### Værdiregulering af investeringsaktiver

Posten indeholder årets værdiregulering til dagsværdi af investeringsejendomme.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

## Noter

### 7. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### BALANCEN

##### Materielle anlægsaktiver

##### Investeringsejendomme til dagsværdi

Investeringsejendomme udgør investeringer i grund og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes som investeringsejendomme.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er et udtryk for den pris, ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på armslængde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2024 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individelfastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 5,50% - 8,50%, hvilket skal ses i forhold til afkast jf. "boligudlejning for ældre boiliger" markedsrapporten for 5,50 - 8,50%.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarelige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

## Noter

### 7. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele der er anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Gældsforpligtelser

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

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under gældsforpligtelser omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

## Julie Nord Holm

Direktionsmedlem

Serienummer: 2f7246dd-4164-4666-bd77-6523e95ec2df

IP: 80.209.xxx.xxx

2025-07-10 12:30:05 UTC



## Julie Nord Holm

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 2f7246dd-4164-4666-bd77-6523e95ec2df

IP: 80.209.xxx.xxx

2025-07-10 12:30:05 UTC



## Mathias Krogsgaard Bagge

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 24cdb24b-b9bb-43fa-832c-7c2ddac3a80a

IP: 80.209.xxx.xxx

2025-07-10 12:47:04 UTC



## Torben Bagge

Bestyrelsesformand

Serienummer: fe3ff693-871e-47aa-acf4-0ab49c404519

IP: 77.241.xxx.xxx

2025-07-11 05:36:42 UTC



## Torben Bagge

Dirigent

Serienummer: fe3ff693-871e-47aa-acf4-0ab49c404519

IP: 77.241.xxx.xxx

2025-07-11 05:38:41 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://euti.penneo.com>.

### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivernes digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.