

## **Grønne Lejeboliger P/S**

**Suhrs Gade 6  
4930 Maribo**

**CVR-nr.: 36729325**

### **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

Grønne Lejeboliger P/S  
Suhrs Gade 6  
4930 Maribo

CVR-nr.: 36729325  
Hjemsted Maribo  
Stiftelsesdato 29. april 2015  
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 Grønne Lejeboliger P/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

Selskabets formål er køb og udleje af fast ejendom som en langsigtet investering samt efter bestyrelsens skøn dermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet konstaterer 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 kr	2023 kr
<b>Bruttofortjeneste</b>		214.834	65.942
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		214.834	65.942
Nedskrivning af omsætningsaktiver, som overstiger normale nedskrivninger		0	-8.090
Andre driftsomkostninger		0	-485.546
Værdiregulering af investeringsaktiver		0	-2.320.644
<b>Resultat før finansielle poster</b>		214.834	-2.748.338
Andre finansielle indtægter		20.641	38.932
Finansielle omkostninger	3	-197.073	-568.026
<b>Resultat før skat</b>		38.402	-3.277.432
<b>Årets resultat</b>		38.402	-3.277.432
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		<b>2024</b> kr	<b>2023</b> kr
Overført resultat		38.402	-3.277.432
<b>Resultatdisponering i alt</b>		<b>38.402</b>	<b>-3.277.432</b>

## Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr	2023 kr
<b>Aktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme		5.602.665	5.833.740
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
Andre tilgodehavender		0	475.153
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>5.602.665</u>	<u>6.308.893</u>
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		78.230	3.249
Andre tilgodehavender		123.684	85.929
Periodeafgrænsningsposter		11.000	1.651
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u>212.914</u>	<u>90.829</u>
Likvide beholdninger		0	417
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>212.914</u>	<u>91.246</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>5.815.579</u></u>	<u><u>6.400.139</u></u>

## Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr	2023 kr
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital		17.000.000	17.000.000
Overført resultat		-16.074.557	-16.112.958
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>925.443</b>	<b>887.042</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Deposita		145.352	187.611
Anden gæld		2.812.191	3.091.783
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	4	<b>2.957.543</b>	<b>3.279.394</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Banker		9.720	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		50.594	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		31.968	271.331
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.725.332	1.750.630
Anden gæld		101.410	211.742
Periodeafgrænsningsposter		13.569	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.932.593</b>	<b>2.233.703</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>4.890.136</b>	<b>5.513.097</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>5.815.579</b>	<b>6.400.139</b>
Usikkerhed om going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Personaleomkostninger	6		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds-		Ultimo
	kapital	Overført resultat	
	kr	kr	kr
Egenkapital, primo	17.000.000	-16.112.959	887.041
Årets resultat	0	38.402	38.402
<b>Egenkapital, ultimo</b>	<b>17.000.000</b>	<b>-16.074.557</b>	<b>925.443</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 markedsforholdene 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. Finansielle omkostninger

	2024	2023
	kr	kr
Øvrige finansielle omkostninger	197.073	568.026
<b>I alt</b>	<b>197.073</b>	<b>568.026</b>

## Noter

### 4. Langfristede gældsforpligtelser

	2023	2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 1 år og før 5 år
	kr	kr	kr	kr
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	0	21.250	0
Deposita	187.611	145.352	0	145.352
Anden gæld	3.091.783	2.812.191	0	2.812.191
<b>I alt</b>	<b>3.279.394</b>	<b>2.957.543</b>	<b>21.250</b>	<b>2.957.543</b>

### 5. Eventualforpligtelser

#### Kautions- og garantiforpligtelser

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

### 6. Personaleomkostninger

	2024	2023
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede medarbejdere	1	1

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 11.709, der giver pant i investeringsejendomme, med en regnskabsmæssig værdi på TDKK 5.603.

### 8. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Grønne Lejeboliger P/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 og andre eksterne omkostninger.

## Noter

### 8. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### 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.

Indtægter vedrørende tjenesteydelser indregnes i takt med færdiggørelsen af serviceydelserne, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden).

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsomkostninger, administration mv.

#### Nedskrivning af omsætningsaktiver, der overstiger normale nedskrivninger

Nedskrivning af omsætningsaktiver, der overstiger normale nedskrivninger indeholder nedskrivninger på omsætningsaktiver, hvis størrelse eller art efter virksomhedens øvrige forhold anses at overstige normale nedskrivninger.

#### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter.

#### 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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

## Noter

### 8. 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 velinformede 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 individuelfastsat 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 som gennemsnit for alle ejendomme i intervallet 11,9% - 12,9%, hvilket skal ses i forhold til ledelsens egne vurderinger, samt eksterne mæglervurderinger.

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 ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

## Noter

### 8. 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

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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.”

## Mathias Krogsgaard Bagge

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 80.209.xxx.xxx

2025-07-10 12:19:08 UTC

Mit 

## Julie Nord Holm

Direktionsmedlem

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

IP: 80.209.xxx.xxx

2025-07-10 12:26:33 UTC

Mit 

## Julie Nord Holm

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 80.209.xxx.xxx

2025-07-10 12:26:33 UTC

Mit 

## Torben Bagge

Bestyrelsesformand

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

IP: 77.241.xxx.xxx

2025-07-11 09:01:47 UTC

Mit 

## Torben Bagge

Dirigent

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

IP: 77.241.xxx.xxx

2025-07-11 09:02:43 UTC

Mit 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **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://eutl.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.