

# **K/S Ejendomsselskabet Erhvervsparken I**

**Lyngebækgårds Alle 4, 2990 Nivå**

**CVR-nr. 15 14 76 95**

**Årsrapport**

**2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. maj 2025.

---

**Linea Rothe Conforti**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

## **Ledelsespåtegning**

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2024 for K/S Ejendomsselskabet Erhvervsparken I.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nivå, den 12. maj 2025

### **Bestyrelse**

Ib Henrik Rønje  
Bestyrelsesformand

Torben Rønje  
Bestyrelsesmedlem

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

### **Til kommanditisterne i K/S Ejendomsselskabet Erhvervsparken I**

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Ejendomsselskabet Erhvervsparken I for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere virksomheden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Hillerød, den 12. maj 2025

### **Grant Thornton**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Claus Koskelin  
statsautoriseret revisor  
mne30140

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	K/S Ejendomsselskabet Erhvervsparken I Lyngbækgårds Alle 4 2990 Nivå
	CVR-nr.: 15 14 76 95
	Stiftet: 15. december 1990
	Hjemsted: Fredensborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Ib Henrik Rønje, Bestyrelsesformand Torben Rønje, Bestyrelsesmedlem
<b>Komplementar</b>	ApS ERHVERVSPARKEN I
<b>Revision</b>	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Hostrupsvej 26 3400 Hillerød

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	2024 kr.	2023 t.kr.
Nettoomsætning	1.634.764	1.637
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-223.129	-778
<b>Bruttoresultat</b>	<b>1.411.635</b>	<b>859</b>
Distributionsomkostninger	-40.195	-23
Administrationsomkostninger	-185.119	-131
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.186.321</b>	<b>705</b>
Andre finansielle indtægter	863	0
Øvrige finansielle omkostninger	-900.605	-848
<b>Årets resultat</b>	<b>286.579</b>	<b>-143</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	286.579	0
Disponeret fra overført resultat	0	-143
<b>Disponeret i alt</b>	<b>286.579</b>	<b>-143</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		2024	2023
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Investeringsejendomme	34.270.000	34.270
	Materielle anlægsaktiver i alt	34.270.000	34.270
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>34.270.000</b>	<b>34.270</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	347
	Tilgodehavender i alt	0	347
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>347</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>34.270.000</b>	<b>34.617</b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	2024	2023
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
3 Kontant andel af stamkapitalen	6.918.001	6.918
4 Overført resultat	8.163.469	8.064
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>15.081.470</b>	<b>14.982</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	14.011.831	14.690
Gæld til pengeinstitutter	2.581.047	2.973
Deposita	716.666	696
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	17.309.544	18.359
5 Kortfristet del af langfristet gæld	672.765	578
Modtagne forudbetalinger fra kunder	184.941	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	173.873	170
Gæld til tilknyttede virksomheder	374.410	349
6 Anden gæld	472.997	179
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.878.986	1.276
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>19.188.530</b>	<b>19.635</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>34.270.000</b>	<b>34.617</b>

**1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

**7 Oplysninger om dagsværdi**

**8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Noter

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet omfatter drift og administration af ejendommen Gydevang 2, Allerød.

	31/12 2024 kr.	31/12 2023 t.kr.
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2024	34.920.130	34.920
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b>34.920.130</b>	<b>34.920</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2024	-650.130	-650
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2024</b>	<b>-650.130</b>	<b>-650</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>34.270.000</b>	<b>34.270</b>

Ejendomme værdiansættes en gang årligt (senest pr. 31. december 2024) til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. .

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	31/12 2024
Afkastkrav, erhverv (%)	6,75

## Noter

### 2. Investeringsejendomme (fortsat)

#### Følsomhedsanalyse

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,25%-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med t.kr. 2.242. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende t.kr. 15.081 til t.kr. 12.839.

### 3. Kontant andel af stamkapitalen

Stamkapitalen udgør kr. 20.000.000 fordelt på kommanditistanparter a kr. 2.000.000.

	31/12 2024 kr.	31/12 2023 t.kr.
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2024	8.063.640	8.202
Årets overførte overskud eller underskud	286.579	-143
Indskud i året	-186.750	5
	<b>8.163.469</b>	<b>8.064</b>

### 5. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2024 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 31/12 2024 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	14.684.596	672.765	14.011.831	11.135.528
Gæld til pengeinstitutter	2.581.047	0	2.581.047	0
Deposita	716.666	0	716.666	0
	<b>17.982.309</b>	<b>672.765</b>	<b>17.309.544</b>	<b>11.135.528</b>

	31/12 2024 kr.	31/12 2023 t.kr.
<b>6. Anden gæld</b>		
Anden gæld	211.297	106
Skyldige fællesregnskab	261.700	73
	<b>472.997</b>	<b>179</b>

## Noter

---

### 7. Oplysninger om dagsværdi

	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
Dagsværdi 31. december 2024	<u>34.270.000</u>

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt t.kr. 33.725 samt realkreditpantebrev på t.kr. 16.275 til sikkerhed for bankgæld og gæld til realkreditinstitut. Ejerpantebrevene samt realkreditpantebrevet giver pant i ovenstående investeringsejendom med en bogført værdi på t.kr. 34,3 mio.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for K/S Ejendomsselskabet Erhvervsparken I er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen i en dagsværdireserve.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Resultatopgørelsen

#### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

#### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

#### Distributionsomkostninger

##### Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til administration, herunder omkostninger til kontoromkostninger.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

#### Skat af årets resultat

Skat af virksomhedens resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommandititselskabets årsregnskab, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav, er fastsat ved anvendelse af markedsrapporter, danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

### Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

# 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.”

## Ib Henrik Rønje

### Bestyrelsesformand

Serienummer: 61d4208c-20b3-4c19-b14b-d58949de5330

IP: 95.166.xxx.xxx

2025-05-14 21:16:57 UTC



## Torben Rønje

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: f9cda499-13da-4afe-bad6-6410451f3aa4

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-05-19 15:27:20 UTC



## Claus Koskelin

### Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 34209936

#### Statsautoriseret revisor

Serienummer: a177889e-e1cf-43ed-b293-7c6658ed8958

IP: 93.161.xxx.xxx

2025-05-20 04:56:36 UTC



## Linea Rothe Conforti

### Dirigent

Serienummer: d010de5e-01d7-4958-8827-0f6ff67788fe

IP: 89.150.xxx.xxx

2025-06-02 09:02:56 UTC



Penneo dokumentnøgle: 1JKH-GX53N-13JET-B9BRU-JOC9M-SBX32

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://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 underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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