



**PLAN REVISION**

Købmagergade 14

4700 Næstved

Telefon 55 77 03 17

Telefax 55 77 53 17

mail@planrevision.dk

www.planrevision.dk

Registrerede revisorer

## **Tulipanparken II ApS**

c/o Boserup Ejd. Adm. A/S  
Ørnevej 10  
4600 Køge

CVR-nr. 38 73 06 06

### **Årsrapport for perioden 1. juli 2020 til 30. juni 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 7. oktober 2021

---

Frank Hansen  
dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli 2020 - 30. juni 2021	9
Balance pr. 30. juni 2021	10
Noter	12



## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for Tulipanparken II ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 7. oktober 2021

### Direktion

Frank August Hansen  
direktør



## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Tulipanparken II ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Tulipanparken II ApS for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden 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 revisoreres 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Næstved, den 7. oktober 2021

## Plan Revision

CVR-nr. 12 32 21 43

**Per F. Petersen**  
Registreret revisor FSR - danske revisorer  
MNE-nr. mne3336



## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Tulipanparken II ApS  
c/o Boserup Ejd. Adm. A/S  
Ørnevej 10  
4600 Køge

CVR-nr.: 38 73 06 06

Regnskabsperiode: 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Hjemsted: Køge

### Direktion

Frank August Hansen, direktør

### Revisor

Plan Revision  
Købmagergade 14  
4700 Næstved



## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er køb, salg, opførelse og udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2020/21 udviser et overskud på kr. 629.366, og selskabets balance pr. 30. juni 2021 udviser en egenkapital på kr. 8.856.602.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Tulipanparken II ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020/21 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

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



## Anvendt regnskabspraksis

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

### **Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien 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.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### ***Investeringsejendomme***

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde 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.





## Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

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



## Resultatopgørelse 1. juli 2020 - 30. juni 2021

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.306.955</b>	<b>788.649</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>1.306.955</b>	<b>788.649</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	-206.405	10.494.991
Finansielle omkostninger		-293.671	-1.197.738
<b>Resultat før skat</b>		<b>806.879</b>	<b>10.085.902</b>
Skat af årets resultat	3	-177.513	-2.302.745
<b>Årets resultat</b>		<b>629.366</b>	<b>7.783.157</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		629.366	7.783.157
		<b>629.366</b>	<b>7.783.157</b>



## Balance pr. 30. juni 2021

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	27.903.384	28.109.789
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>27.903.384</u>	<u>28.109.789</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>27.903.384</u>	<u>28.109.789</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	792.736
Andre tilgodehavender		4.595	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		5.607	5.607
<b>Tilgodehavender</b>		<u>10.202</u>	<u>798.343</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>500.357</u>	<u>1.096.407</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>510.559</u>	<u>1.894.750</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>28.413.943</u></u>	<u><u>30.004.539</u></u>



## Balance pr. 30. juni 2021

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		8.806.602	8.177.236
<b>Egenkapital</b>		<b>8.856.602</b>	<b>8.227.236</b>
Hensættelse til udskudt skat		2.263.489	2.308.352
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>2.263.489</b>	<b>2.308.352</b>
Gæld til realkreditinstitutter		15.933.959	16.430.009
Selskabsskat		134.446	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag		87.930	43.868
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>16.156.335</b>	<b>16.473.877</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	496.050	490.980
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	310.795
Gæld til tilknyttede virksomheder		121.020	0
Gæld til associerede virksomheder		0	915.844
Skyldige moms og afgifter		1	744.871
Anden gæld		9.890	23.184
Deposita		510.556	509.400
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.137.517</b>	<b>2.995.074</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>17.293.852</b>	<b>19.468.951</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>28.413.943</b>	<b>30.004.539</b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Oplysning om dagsværdi			



## Noter

	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	<u>-206.405</u>	<u>10.494.991</u>
<b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>	<u><b>-206.405</b></u>	<u><b>10.494.991</b></u>
	<u><b>-206.405</b></u>	<u><b>10.494.991</b></u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	222.376	-5.607
Årets udskudte skat	<u>-44.863</u>	<u>2.308.352</u>
	<u><b>177.513</b></u>	<u><b>2.302.745</b></u>
<b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2020		<u>17.614.798</u>
Kostpris 30. juni 2021		<u>17.614.798</u>
Værdireguleringer 1. juli 2020		10.494.991
Årets værdireguleringer		<u>-206.405</u>
Værdireguleringer 30. juni 2021		<u>10.288.586</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021</b>		<u><b>27.903.384</b></u>



## Noter

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Ejendommene er 100% udlejet.

Det er forudsat, at ejendommenes udlejningsgrad i det kommende år fortsat udgør 100%.

Afkastkravet udgør 4,75 % pr. 30.06.2021. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5% - point vil reducere dagsværdien med TDKK 2.653

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

#### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	2020/21	2019/20
	kr.	kr.
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	13.897.995	14.157.090
Mellem 1 og 5 år	2.035.964	2.272.919
Langfristet del	15.933.959	16.430.009
Inden for et år	496.050	490.980
	<b>16.430.009</b>	<b>16.920.989</b>
<b>Selskabsskat</b>		
Mellem 1 og 5 år	134.446	0
Langfristet del	134.446	0
Kortfristet del	0	0
	<b>134.446</b>	<b>0</b>
<b>Skyldigt sambeskatningsbidrag</b>		
Mellem 1 og 5 år	87.930	43.868
Langfristet del	87.930	43.868
Kortfristet del	0	0
	<b>87.930</b>	<b>43.868</b>



## Noter

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet FAH Holding, Næstved ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2021 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 16.430, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør TDKK 27.903.