

## **Zealand Properties - Jernbanegade P/S**

c/o Real Administration A/S  
Ro's Torv 1, 2.  
4000 Roskilde

CVR-nr. 41 39 16 26

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2021  
(2. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 5. marts 2022

---

Jens Juel Ulrich  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Zealand Properties - Jernbanegade P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores 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.

Charlottenlund, den 5. marts 2022

### Direktion

Jens Juel Ulrich  
direktør

### Bestyrelse

Simon Stampe  
formand

Thomas Stampe

Christian Bitz

Jens Juel Ulrich

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### Til kapitalejeren i Zealand Properties - Jernbanegade P/S

Vi har opstillet årsrapporten for Zealand Properties - Jernbanegade P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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 revisorerets 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.

Hellerup, den 5. marts 2022

CVR-nr. 33 25 68 76



Lasse Nørgård

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne10675

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Zealand Properties - Jernbanegade P/S  
c/o Real Administration A/S  
Ro's Torv 1, 2.  
4000 Roskilde

CVR-nr.: 41 39 16 26

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021  
Stiftet: 18. maj 2020

Hjemsted: Roskilde

### Bestyrelse

Simon Stampe, formand  
Thomas Stampe  
Christian Bitz  
Jens Juel Ulrich

### Direktion

Jens Juel Ulrich, direktør

### Revisor

Crowe  
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a.  
Rygårds Allé 104  
2900 Hellerup

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er investering i, ejerskab samt udlejning og salg af ejendomme samt hermed forbundet virksomhed.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 2.832.211, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 3.782.579.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Zealand Properties - Jernbanegade P/S for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstal udgør 8 måneder.

### 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.

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 lejeindtægter og andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Selskabet er som partnerselskab ikke et selvstændigt skattesubjekt, idet skattepligten påhviler selskabets kapitalejere. Der indregnes derfor ikke aktuel- og udskudt skat i årsregnskabet.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris med tillæg af omkostninger ved erhvervelsen. Investeringsjendomme måles efterfølgende til skønnet dagsværdi. Ændringer i dagsværdien føres over resultatopgørelsen.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for tilsvarende ejendomskategori inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakters uopsigelighedsperiode, de eksisterende lejeres bonitet, ejendommenes vedligeholdelsesstand samt budgettet for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som den totale husleje indtægt med fradrag af direkte omkostninger i form af vedligeholdelsesomkostninger, administrationsomkostninger samt andelen af varme- og fællesomkostninger som pålignes investeringsejendommen divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger.

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

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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 nominal værdi.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021

	Note	2021	2020
		kr.	t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>488.876</b>	<b>240</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.560.000	498
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>3.048.876</b>	<b>738</b>
Finansielle omkostninger		-216.665	-203
<b>Årets resultat</b>		<b>2.832.211</b>	<b>535</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		2.832.211	535
		<b>2.832.211</b>	<b>535</b>

## Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	<u>15.060.000</u>	<u>12.500</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>15.060.000</u></b>	<b><u>12.500</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>15.060.000</u></b>	<b><u>12.500</u></b>
Andre tilgodehavender		6.108	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>1.094</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>7.202</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>282.334</u></b>	<b><u>263</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>289.536</u></b>	<b><u>263</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>15.349.536</u></u></b>	<b><u><u>12.763</u></u></b>

## Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		400.000	400
Overført resultat		3.382.579	551
<b>Egenkapital</b>		<b><u>3.782.579</u></b>	<b><u>951</u></b>
Banker		7.422.695	7.733
Deposita og forudbetalt leje		350.590	317
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b><u>7.773.285</u></b>	<b><u>8.050</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	310.262	303
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.438	14
Anden gæld		3.474.972	3.445
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.793.672</u></b>	<b><u>3.762</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>11.566.957</u></b>	<b><u>11.812</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>15.349.536</u></b>	<b><u>12.763</u></b>

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	400.000	550.368	950.368
Årets resultat	0	2.832.211	2.832.211
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>400.000</b>	<b>3.382.579</b>	<b>3.782.579</b>

## Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	t.kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>

Selskabet har ingen ansatte foruden direktøren. Direktøren modtager ikke vederlag.

## 2 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2021	<u>12.001.634</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>12.001.634</u>
Værdireguleringer 1. januar 2021	498.366
Årets værdireguleringer	<u>2.560.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2021	<u>3.058.366</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b><u><u>15.060.000</u></u></b>

### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Opgørelse af dagsværdi er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.kr. 661 (670) og et afkastkrav på 4,5% (5,5%). Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad.

Værdiansættelsen af ejendommen er opgjort ud fra det forventede afkast ved fuld udlejning, idet der er tale om beboelsesejendom med stabil udlejning.

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2021 er der anvendt en individuel fastsat diskonteringsrate på 4,5%. En regulering af afkastkravet med +/- 0,5% vil medføre nedenstående ændringer i dagsværdien.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

## Noter

### 2 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Ændringer i	-0,5% kr.	Basis kr.	0,5 % kr.
Afkastprocent	4,0	4,5	5,0
Dagsværdi	16.900.000	15.060.000	13.590.000
Ændring i dagsværdi	1.840.000	0	-1.470.000

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	8.036.294	7.732.957	310.262	6.177.541
Deposita og forudbetalt leje	316.070	350.590	0	0
	<b>8.352.364</b>	<b>8.083.547</b>	<b>310.262</b>	<b>6.177.541</b>

### 4 Eventualforpligtelser

Ingen.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til banker, t.kr. 7.733, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 15.060.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Jens Juel Ulrich

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-175431298824  
Tidspunkt for underskrift: 07-03-2022 kl.: 10:23:02  
Underskrevet med NemID

## Jens Juel Ulrich

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-175431298824  
Tidspunkt for underskrift: 07-03-2022 kl.: 10:23:02  
Underskrevet med NemID

## Jens Juel Ulrich

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-175431298824  
Tidspunkt for underskrift: 07-03-2022 kl.: 10:23:02  
Underskrevet med NemID

## Simon Stampe

Som Bestyrelsesformand NEM ID  
PID: 9208-2002-2-486440349849  
Tidspunkt for underskrift: 06-03-2022 kl.: 10:23:32  
Underskrevet med NemID

## Christian Bitz

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-451002273665  
Tidspunkt for underskrift: 10-03-2022 kl.: 09:59:54  
Underskrevet med NemID

## Thomas Stampe

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-736236652448  
Tidspunkt for underskrift: 10-03-2022 kl.: 20:47:43  
Underskrevet med NemID

## Lasse Bjørn Nørgård

Som Revisor NEM ID  
PID: 9208-2002-2-371029051437  
Tidspunkt for underskrift: 06-03-2022 kl.: 09:33:53  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: de94f31USQT247188545