

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 2022
(3. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 25. maj 2023

Jens Juel Ulrich
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 25. maj 2023

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 2022 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 revisorers 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 25. maj 2023

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 2022
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 2022 udviser et overskud på kr. 586.601, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 4.369.180.

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 2022 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.

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, for de perioder de vedrører iht. lejekontrakter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og 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, ejendommens 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 investeringsjendommen divideret med investeringsjendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Omkostninger, der tilfører en investeringsjendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelssummen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsjendom 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 investeringsjendom forældes, afspejles i investeringsjendommens årlige måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger for investeringsjendommens brugstid.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nominel værdi.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
		kr.	t.kr.
Bruttofortjeneste		445.719	488
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		400.000	2.560
Resultat før finansielle poster		845.719	3.048
Finansielle omkostninger		-259.118	-216
Årets resultat		<u>586.601</u>	<u>2.832</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		586.601	2.832
		<u>586.601</u>	<u>2.832</u>

Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	<u>15.460.000</u>	<u>15.060</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>15.460.000</u>	<u>15.060</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>15.460.000</u>	<u>15.060</u>
Andre tilgodehavender		<u>132.036</u>	<u>7</u>
Tilgodehavender		<u>132.036</u>	<u>7</u>
Likvide beholdninger		<u>240.681</u>	<u>282</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>372.717</u>	<u>289</u>
Aktiver i alt		<u>15.832.717</u>	<u>15.349</u>

Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		400.000	400
Overført resultat		3.969.180	3.382
Egenkapital		<u>4.369.180</u>	<u>3.782</u>
Banker		7.171.464	7.423
Deposita og forudbetalt leje		381.450	351
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>7.552.914</u>	<u>7.774</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	277.740	310
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.653	8
Anden gæld		3.627.230	3.475
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.910.623</u>	<u>3.793</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>11.463.537</u>	<u>11.567</u>
Passiver i alt		<u>15.832.717</u>	<u>15.349</u>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	400.000	3.382.579	3.782.579
Årets resultat	0	586.601	586.601
Egenkapital 31. december 2022	400.000	3.969.180	4.369.180

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	t.kr.
1 Personalemkostninger		
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 2022	12.001.634
Kostpris 31. december 2022	<u>12.001.634</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022	3.058.366
Årets værdireguleringer	<u>400.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2022	<u>3.458.366</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u><u>15.460.000</u></u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Opgørelse af dagsværdi er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.kr. 716 (661) og et afkastkrav på 4,75% (4,5%). 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 2022 er der anvendt en individuel fastsat diskonterings-sats på 4,75%. 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	-0,50%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	4,25	4,75	5,25
Dagsværdi	17.228.000	15.460.000	14.020.000
Ændring i dagsværdi	1.768.000	0	-1.440.000

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	7.732.957	7.449.204	277.740	6.060.504
Deposita og forudbetalt leje	350.590	381.450	0	0
	8.083.547	7.830.654	277.740	6.060.504

4 Eventualforpligtelser

Ingen.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til banker, t.kr. 7.449, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 15.460.