

Zealand Properties - Smedegade P/S

Ro's Torv 1 2.
4000 Roskilde

CVR-nr. 42 64 57 29

Årsrapport for perioden
1. september 2021 til 31. december 2022
(1. 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. september 2021 - 31. december 2022 for Zealand Properties - Smedegade 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. september 2021 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 25. maj 2023

Direktion

Jens Juel Ulrich

Bestyrelse

Simon Stampe
formand

Thomas Stampe

Christian Bitz

Jens Juel Ulrich

Michael Kloppenborg Jessen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Zealand Properties - Smedegade P/S

Vi har opstillet årsrapporten for Zealand Properties - Smedegade P/S for regnskabsåret 1. september 2021 - 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 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.

Hellerup, den 25. maj 2023

CVR-nr. 33 25 68 76



Lasse Nørgård
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne10675

Selskabsoplysninger

| | |
|-------------------|--|
| Selskabet | Zealand Properties - Smedegade P/S Ro's Torv 1 2. 4000 Roskilde |
| | CVR-nr.: 42 64 57 29 |
| | Regnskabsperiode: 1. september 2021 - 31. december 2022 |
| | Stiftet: 1. september 2021 |
| | Hjemsted: Roskilde |
| Bestyrelse | Simon Stampe, formand Thomas Stampe Christian Bitz Jens Juel Ulrich Michael Kloppenborg Jessen |
| Direktion | Jens Juel Ulrich |
| Revisor | Crowe Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a. Rygårds Allé 104 2900 Hellerup |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er investering i, ejerskab samt udlejning og salg af ejendomme samt hermedforbundet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på kr. 2.675.005, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 3.093.305.

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 - Smedegade P/S for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2021/22 er selskabets første regnskabsperiode.

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 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 samt omkostninger til administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Skat af årets resultat

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 måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris med tillæg af omkostninger ved erhvervelsen. Investeringsejendomme 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 uopsigelsesperiode, 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 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.

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 årlige måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger for investeringsejendommens brugstid.

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. september 2021 - 31. december 2022

| | <u>Note</u> | <u>2021/22</u> kr. |
|--|-------------|--------------------------------|
| Bruttofortjeneste | | 1.465.889 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | <u>1.938.789</u> |
| Resultat før finansielle poster | | 3.404.678 |
| Finansielle omkostninger | | <u>-729.673</u> |
| Årets resultat | | <u><u>2.675.005</u></u> |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Overført resultat | | <u>2.675.005</u> |
| | | <u><u>2.675.005</u></u> |

Balance pr. 31. december 2022

| | <u>Note</u> | <u>2021/22</u> kr. |
|---------------------------------|-------------|---------------------------------|
| Aktiver | | |
| Investeringsejendomme | 2 | <u>27.360.000</u> |
| Materielle anlægsaktiver | | <u>27.360.000</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>27.360.000</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>96.153</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>96.153</u> |
| Aktiver i alt | | <u><u>27.456.153</u></u> |

Balance pr. 31. december 2022

| | <u>Note</u> | <u>2021/22</u> kr. |
|--|-------------|--------------------------|
| Passiver | | |
| Virksomhedskapital | | 400.000 |
| Overført resultat | | <u>2.693.305</u> |
| Egenkapital | | <u>3.093.305</u> |
| Banker | | 16.916.017 |
| Deposita | | <u>688.502</u> |
| Langfristede gældsforpligtelser | 3 | <u>17.604.519</u> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 3 | 530.000 |
| Anden gæld | | <u>6.228.329</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>6.758.329</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>24.362.848</u> |
| Passiver i alt | | <u>27.456.153</u> |
| Eventualforpligtelser | 4 | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 5 | |

Egenkapitaloppgørelse

| | Virksomheds- kapital | Overkurs ved emission | Overført resultat | I alt |
|--------------------------------------|-------------------------|--------------------------|----------------------|------------------|
| Egenkapital 1. september 2021 | 400.000 | 18.300 | 0 | 418.300 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 2.675.005 | 2.675.005 |
| Overført fra overkurs ved emission | 0 | -18.300 | 18.300 | 0 |
| Egenkapital 31. december 2022 | 400.000 | 0 | 2.693.305 | 3.093.305 |

Noter

| | <u>2021/22</u> kr. |
|--|------------------------------------|
| 1 Personalemkostninger | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>0</u> |
| | |
| 2 Aktiver der måles til dagsværdi | |
| | <u>Investerings- ejendomme</u> |
| Kostpris 1. september 2021 | 0 |
| Tilgang i årets løb | <u>25.421.211</u> |
| Kostpris 31. december 2022 | <u>25.421.211</u> |
| | |
| Værdireguleringer 1. september 2021 | 0 |
| Årets værdireguleringer | <u>1.938.789</u> |
| Værdireguleringer 31. december 2022 | <u>1.938.789</u> |
| | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022 | <u><u>27.360.000</u></u> |

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Opgørelse af dagsværdi er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.kr. 1.267 og et afkastkrav på 4,75 %. 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.

Noter

2 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2022 er der anvendt en individuel fastsat diskonteringsrate 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.

| Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav | -0,50% | Basis | 0,50 % |
|---------------------------------------|------------|------------|------------|
| | kr. | kr. | kr. |
| Afkastprocent | 4,25 | 4,75 | 5,25 |
| Dagsværdi | 30.500.000 | 27.360.000 | 24.820.000 |
| Ændring i dagsværdi | 3.140.000 | 0 | -2.540.000 |

3 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld 1. september 2021 | Gæld 31. december 2022 | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|----------|------------------------------|------------------------------|--------------------|------------------------|
| Banker | 0 | 17.446.017 | 530.000 | 14.800.000 |
| Deposita | 0 | 688.502 | 0 | 0 |
| | 0 | 18.134.519 | 530.000 | 14.800.000 |

4 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til banker, t.kr. 17.446, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 27.360.