

## **Zealand Properties - Fredens Alle P/S**

Ro's Torv 1 2.  
4000 Roskilde

CVR-nr. 42 64 57 45

### **Årsrapport for 2023**

(2. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 26. februar 2024

---

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	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Zealand Properties - Fredens Alle 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 26. februar 2024

### **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 - Fredens Alle P/S

Vi har opstillet årsrapporten for Zealand Properties - Fredens Alle P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 26. februar 2024

CVR-nr. 33 25 68 76



Lasse Nørgård  
Statsautoriseret revisor  
mne10675

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Zealand Properties - Fredens Alle P/S  
Ro's Torv 1 2.  
4000 Roskilde

CVR-nr.: 42 64 57 45

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

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 2023 udviser et underskud på DKK 876.723, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en negativ egenkapital på DKK 212.521.

Selskabet har som følge af negativ værdiregulering af investeringsejendom realiseret et tab, og har negativ egenkapital. Det er ledelsens forventning at selskabet via driften og eventuelt indskud af yderligere kapital, vil kunne få reableret selskabskapitalen i de kommende år. Ledelsen anser betingelserne for aflæggelse af årsrapporten under forudsætning om fortsat drift som værende tilstede.

### **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 - Fredens Alle P/S for 2023 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.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

Sammenligningstal omfatter selskabets første regnskabsperiode 1. september 2021 til 31. december 2022.

### 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, når levering og risikoovergang tilkøber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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.

### **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 ejendommen 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 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.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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.

### **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 2023**

	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
		DKK	TDKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>283.698</b>	<b>653</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-696.658	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-412.960</b>	<b>653</b>
Finansielle indtægter		0	1
Finansielle omkostninger		-463.763	-408
<b>Årets resultat</b>		<b>-876.723</b>	<b>246</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-876.723	246
		<b>-876.723</b>	<b>246</b>

## Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> TDKK
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	<u>13.550.000</u>	<u>14.247</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>13.550.000</b></u>	<u><b>14.247</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>13.550.000</b></u>	<u><b>14.247</b></u>
Andre tilgodehavender		<u>30.726</u>	<u>33</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>30.726</b></u>	<u><b>33</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>30.726</b></u>	<u><b>33</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>13.580.726</b></u></u>	<u><u><b>14.280</b></u></u>

## Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> TDKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		400.000	400
Overført resultat		-612.521	264
<b>Egenkapital</b>		<b>-212.521</b>	<b>664</b>
Gæld til realkreditinstitutter		9.267.624	9.449
Deposita		360.717	350
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>9.628.341</b>	<b>9.799</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	240.000	296
Banker		195.315	225
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.552	15
Anden gæld		3.715.039	3.281
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.164.906</b>	<b>3.817</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>13.793.247</b>	<b>13.616</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>13.580.726</b>	<b>14.280</b>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	400.000	264.202	664.202
Årets resultat	0	-876.723	-876.723
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>400.000</b>	<b>-612.521</b>	<b>-212.521</b>

## Noter

### 1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet har som følge af negativ værdiregulering af investeringsejendom realiseret et tab, og har negativ egenkapital. Det er ledelsens forventning, at selskabet via driften, og eventuelt indskud af yderligere kapital, vil kunne få reableret selskabskapitalen i de kommende år. Ledelsen anser betingelserne for aflæggelse af årsrapporten under forudsætning om fortsat drift som værende tilstede.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	TDKK
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2023		<u>14.246.658</u>
Kostpris 31. december 2023		<u>14.246.658</u>
Værdireguleringer 1. januar 2023		0
Årets værdireguleringer		<u>-696.658</u>
Værdireguleringer 31. december 2023		<u>-696.658</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>		<b><u><u>13.550.000</u></u></b>

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

Opgørelse af dagsværdi er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.kr. 595 (660) og et afkastkrav på 4,50% (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

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi (continued)

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt en individuel fastsat diskonteringsrate på 4,50% (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.

	-0,50%	Basis	0,50 %
	DKK	DKK	DKK
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav			
Afkastprocent	4,00	4,50	5,00
Dagsværdi	15.235.000	13.550.000	12.260.000
Ændring i dagsværdi	1.685.000	0	-1.290.000

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	9.745.409	9.507.624	240.000	8.300.000
Deposita	350.706	360.717	0	0
	<b>10.096.115</b>	<b>9.868.341</b>	<b>240.000</b>	<b>8.300.000</b>

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.kr. 9.508 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 13.550.