



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

Øverupvej 21
4700 Næstved

CVR-nr. 38 73 06 06

Årsrapport for perioden 1. juli 2024 til 30. juni 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 22. september 2025

Frank Hansen
dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli 2024 - 30. juni 2025	9
Balance pr. 30. juni 2025	10
Noter	12



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 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 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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 22. september 2025

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 2024 - 30. juni 2025 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 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.

Næstved, den 22. september 2025

Plan Revision

CVR-nr. 12 32 21 43

Per F. Petersen
Godkendt revisor
mne3336



Selskabsoplysninger

Selskabet Tulipanparken II ApS
Øverupvej 21
4700 Næstved

CVR-nr.: 38 73 06 06

Regnskabsperiode: 1. juli 2024 - 30. juni 2025

Hjemsted: Næstved

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 2024/25 udviser et underskud på kr. 620.557, og selskabets balance pr. 30. juni 2025 udviser en egenkapital på kr. 11.115.170.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Tulipanparken II ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024/25 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

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



Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

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

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme 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.

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

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.



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.

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

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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



Resultatopgørelse 1. juli 2024 - 30. juni 2025

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Bruttofortjeneste		1.226.774	1.329.407
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	-1.479.793	1.372.689
Resultat før finansielle poster		-253.019	2.702.096
Finansielle indtægter		2.943	294
Finansielle omkostninger	3	-545.511	-593.235
Resultat før skat		-795.587	2.109.155
Skat af årets resultat	4	175.030	-464.000
Årets resultat		-620.557	1.645.155
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-620.557	1.645.155
		-620.557	1.645.155



Balance pr. 30. juni 2025

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	<u>26.494.337</u>	<u>27.974.130</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>26.494.337</u>	<u>27.974.130</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>26.494.337</u>	<u>27.974.130</u>
Tilgodehavender hos kapitalinteresser		0	305
Andre tilgodehavender		<u>31.123</u>	<u>21.676</u>
Tilgodehavender		<u>31.123</u>	<u>21.981</u>
Likvide beholdninger		<u>845.119</u>	<u>1.223.135</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>876.242</u>	<u>1.245.116</u>
Aktiver i alt		<u><u>27.370.579</u></u>	<u><u>29.219.246</u></u>



Balance pr. 30. juni 2025

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		<u>11.065.170</u>	<u>11.685.727</u>
Egenkapital		<u>11.115.170</u>	<u>11.735.727</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>1.953.499</u>	<u>2.279.053</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.953.499</u>	<u>2.279.053</u>
Gæld til realkreditinstitutter		12.892.840	13.251.118
Skyldigt sambeskatningsbidrag		<u>150.524</u>	<u>162.008</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>13.043.364</u>	<u>13.413.126</u>
Gæld til realkreditinstitutter	6	358.278	347.556
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	1.988
Gæld til associerede virksomheder		133.012	756.054
Skyldigt sambeskatningsbidrag		162.008	133.012
Anden gæld		69.957	15.127
Deposita		<u>535.291</u>	<u>537.603</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.258.546</u>	<u>1.791.340</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>14.301.910</u>	<u>15.204.466</u>
Passiver i alt		<u>27.370.579</u>	<u>29.219.246</u>



Noter

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	<u>-1.479.793</u>	<u>1.372.689</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>-1.479.793</u>	<u>1.372.689</u>
	<u>-1.479.793</u>	<u>1.372.689</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	31.758
Andre finansielle omkostninger	<u>545.511</u>	<u>561.477</u>
	<u>545.511</u>	<u>593.235</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	150.524	162.008
Årets udskudte skat	<u>-325.554</u>	<u>301.992</u>
	<u>-175.030</u>	<u>464.000</u>



Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investeringsejer</u>
Kostpris 1. juli 2024	<u>17.927.298</u>
Kostpris 30. juni 2025	<u>17.927.298</u>
Værdireguleringer 1. juli 2024	10.046.832
Årets værdireguleringer	<u>-1.479.793</u>
Værdireguleringer 30. juni 2025	<u>8.567.039</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025	<u><u>26.494.337</u></u>

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 ejendommens udlejningsgrad i det kommende år fortsat udgør 100%.

Afkastkravet udgør 4,75 % pr. 30.06.2025. 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 2.523

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



Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	11.345.731	11.750.311
Mellem 1 og 5 år	<u>1.547.109</u>	<u>1.500.807</u>
Langfristet del	12.892.840	13.251.118
Inden for et år	<u>358.278</u>	<u>347.556</u>
	<u>13.251.118</u>	<u>13.598.674</u>
Skyldigt sambeskatningsbidrag		
Mellem 1 og 5 år	<u>150.524</u>	<u>162.008</u>
Langfristet del	<u>150.524</u>	<u>162.008</u>
Øvrig kortfristet skattegæld	<u>162.008</u>	<u>133.012</u>
Kortfristet del	<u>162.008</u>	<u>133.012</u>
	<u>312.532</u>	<u>295.020</u>

7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet FAH Holding, Næstved ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk og ubegrænset med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på udbytter, renter og royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter herudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 13.251, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør TDKK 26.494.



Noter