



**PLAN REVISION**

Købmagergade 14

4700 Næstved

Telefon 55 77 03 17

Telefax 55 77 53 17

[mail@planrevision.dk](mailto:mail@planrevision.dk)

[www.planrevision.dk](http://www.planrevision.dk)

Registrerede revisorer

## **Tulipanparken II ApS**

c/o Boserup Ejd. Adm. A/S

Ørnevej 10

4600 Køge

CVR-nr. 38 73 06 06

### **Årsrapport for perioden 1. juli 2023 til 30. juni 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. september 2024

---

Frank Hansen  
dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli 2023 - 30. juni 2024	9
Balance pr. 30. juni 2024	10
Noter	12



## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 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 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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 23. september 2024

### 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 2023 - 30. juni 2024 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 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.

Næstved, den 23. september 2024

## Plan Revision

CVR-nr. 12 32 21 43

**Per F. Petersen**  
Godkendt revisor  
MNE-nr. mne3336



## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Tulipanparken II ApS  
c/o Boserup Ejd. Adm. A/S  
Ørnevej 10  
4600 Køge

CVR-nr.: 38 73 06 06

Regnskabsperiode: 1. juli 2023 - 30. juni 2024

Hjemsted: Køge

### 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 2023/24 udviser et overskud på kr. 1.645.155, og selskabets balance pr. 30. juni 2024 udviser en egenkapital på kr. 11.735.727.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Tulipanparken II ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023/24 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**

#### ***Investeringsejendomme***

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme 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 nettorealisationsværdi.

### 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 nominal værdi.



## Resultatopgørelse 1. juli 2023 - 30. juni 2024

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.329.407</b>	<b>1.188.033</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	1.372.689	-1.508.922
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.702.096</b>	<b>-320.889</b>
Finansielle indtægter		294	0
Finansielle omkostninger	2	-593.235	-589.179
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.109.155</b>	<b>-910.068</b>
Skat af årets resultat	3	-464.000	130.201
<b>Årets resultat</b>		<b>1.645.155</b>	<b>-779.867</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.645.155	-779.867
		<b>1.645.155</b>	<b>-779.867</b>



## Balance pr. 30. juni 2024

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	27.974.130	26.601.441
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>27.974.130</u>	<u>26.601.441</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>27.974.130</u>	<u>26.601.441</u>
Tilgodehavender hos kapitalinteresser		305	305
Andre tilgodehavender		21.676	1.428
<b>Tilgodehavender</b>		<u>21.981</u>	<u>1.733</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>1.223.135</u>	<u>1.366.323</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>1.245.116</u>	<u>1.368.056</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>29.219.246</u>	<u>27.969.497</u>



## Balance pr. 30. juni 2024

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u> kr.	<u>2022/23</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		11.685.727	10.040.571
<b>Egenkapital</b>		<b>11.735.727</b>	<b>10.090.571</b>
Hensættelse til udskudt skat		2.279.053	1.977.061
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>2.279.053</b>	<b>1.977.061</b>
Gæld til realkreditinstitutter		13.251.118	13.598.675
Skyldigt sambeskatningsbidrag		162.008	133.012
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>13.413.126</b>	<b>13.731.687</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	347.556	337.153
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.988	537.140
Gæld til tilknyttede virksomheder		756.054	222.894
Skyldigt sambeskatningsbidrag		133.012	501.402
Anden gæld		15.127	36.890
Deposita		537.603	534.699
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.791.340</b>	<b>2.170.178</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>15.204.466</b>	<b>15.901.865</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>29.219.246</b>	<b>27.969.497</b>



## Noter

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	kr.	kr.
<b>1 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	1.372.689	-1.508.922
<b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>	<b>1.372.689</b>	<b>-1.508.922</b>
	<b><u>1.372.689</u></b>	<b><u>-1.508.922</u></b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	31.758	10.681
Andre finansielle omkostninger	561.477	572.721
Rentetillæg selskabsskat	0	5.777
	<b><u>593.235</u></b>	<b><u>589.179</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	162.008	133.012
Årets udskudte skat	301.992	-263.213
	<b><u>464.000</u></b>	<b><u>-130.201</u></b>



## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. juli 2023	17.927.298
Kostpris 30. juni 2024	17.927.298
Værdireguleringer 1. juli 2023	8.674.143
Årets værdireguleringer	1.372.689
Værdireguleringer 30. juni 2024	10.046.832
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024</b>	<b>27.974.130</b>

#### **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 ejendommenes udlejningsgrad i det kommende år fortsat udgør 100%.

Afkastkravet udgør 4,75 % pr. 30.06.2024. 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 3.291

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



## Noter

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	11.750.311	12.142.783
Mellem 1 og 5 år	1.500.807	1.455.892
Langfristet del	13.251.118	13.598.675
Inden for et år	347.556	337.153
	<b>13.598.674</b>	<b>13.935.828</b>
<b>Skyldigt sambeskatningsbidrag</b>		
Mellem 1 og 5 år	162.008	133.012
Langfristet del	162.008	133.012
Øvrig kortfristet skattegæld	133.012	501.402
Kortfristet del	133.012	501.402
	<b>295.020</b>	<b>634.414</b>

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet FAH Holding, Næstved ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2024 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 13.599, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør TDKK 27.974.