

## **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 2025**  
(6. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 4. marts 2026

---

Jens Juel Ulrich  
dirigent  
CVR nr. 33 25 68 76

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

## **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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 4. marts 2026

### 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 2025 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 revisors 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 4. marts 2026

CVR-nr. 33 25 68 76



Lasse Nørgård  
Statsautoriseret revisor  
mne10675

## Selskabsoplysninger

**Selskabet** Zealand Properties - Jernbanegade P/S  
Ro's Torv 1, 2.  
Ro's Torv 1, 2.  
4000 Roskilde

CVR-nr.: 41391626

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025  
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.  
CVR-nr.: 33256876  
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 2025 udviser et overskud på kr. 897.665, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på kr. 5.826.282.

## 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 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder 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 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.

# Anvendt regnskabspraksis

## 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 anskaffelsessummen 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.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2025 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

### **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 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
		kr.	t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>431.973</b>	<b>400</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>730.000</u>	<u>-400</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.161.973</b>	<b>0</b>
Finansielle indtægter		219	1
Finansielle omkostninger		<u>-264.527</u>	<u>-277</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>897.665</u></b>	<b><u>-276</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>897.665</u>	<u>-276</u>
		<b><u>897.665</u></b>	<b><u>-276</u></b>

## Balance pr. 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	<u>16.350.000</u>	<u>15.620</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>16.350.000</b></u>	<u><b>15.620</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>16.350.000</b></u>	<u><b>15.620</b></u>
Andre tilgodehavender		<u>13.635</u>	<u>48</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>13.635</b></u>	<u><b>48</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>234.373</b></u>	<u><b>357</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>248.008</b></u>	<u><b>405</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>16.598.008</b></u></u>	<u><u><b>16.025</b></u></u>

## Balance pr. 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		400.000	400
Overført resultat		<u>5.426.282</u>	<u>4.528</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>5.826.282</u></b>	<b><u>4.928</u></b>
Banker		6.318.931	6.609
Deposita og forudbetalt leje		<u>457.851</u>	<u>452</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b><u>6.776.782</u></b>	<b><u>7.061</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	286.000	280
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.883	53
Anden gæld		<u>3.699.061</u>	<u>3.703</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.994.944</u></b>	<b><u>4.036</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>10.771.726</u></b>	<b><u>11.097</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>16.598.008</u></b>	<b><u>16.025</u></b>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	400.000	4.528.617	4.928.617
Årets resultat	<u>0</u>	<u>897.665</u>	<u>897.665</u>
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b><u><u>400.000</u></u></b>	<b><u><u>5.426.282</u></u></b>	<b><u><u>5.826.282</u></u></b>

## Noter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	kr.	t.kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<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 2025	<u>12.001.634</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>12.001.634</u>
Værdireguleringer 1. januar 2025	3.618.366
Årets værdireguleringer	<u>730.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2025	<u>4.348.366</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b><u><u>16.350.000</u></u></b>

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

Opgørelse af dagsværdi er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.kr. 699 (667) og et afkastkrav på 4,40% (4,40%). 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 2025 er der anvendt en individuel fastsat diskonteringsrate på 4,40%. 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.

	<u>-0,50%</u>	<u>Basis</u>	<u>0,50 %</u>
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	<u>3,90</u>	<u>4,40</u>	<u>4,90</u>
Dagsværdi	<u>18.387.000</u>	<u>16.350.000</u>	<u>14.728.000</u>
Ændring i dagsværdi	<u>2.037.000</u>	<u>0</u>	<u>-1.622.000</u>

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>1. januar 2025</u>	<u>31. december 2025</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
Banker	6.988.636	6.604.931	286.000	5.050.000
Deposita og forudbetalt leje	<u>451.685</u>	<u>457.851</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><b>7.440.321</b></u>	<u><b>7.062.782</b></u>	<u><b>286.000</b></u>	<u><b>5.050.000</b></u>

### 4 Eventualforpligtelser

Ingen.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til banker, t.kr. 6.605, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør t.kr. 16.350.