



Bolig Falbeparken Randers ApS

Sønderhøj 8, 3.
8260 Viby J
CVR-nr. 37650234

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
18.04.2024

Christian Gersdorff Stenbjerre
Dirigent

Indhold

| | |
|--|----|
| Virksomhedsoplysninger | 2 |
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Resultatopgørelse for 2023 | 6 |
| Balance pr. 31.12.2023 | 7 |
| Egenkapitalopgørelse for 2023 | 9 |
| Noter | 10 |
| Anvendt regnskabspraksis | 12 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Bolig Falbeparken Randers ApS

Sønderhøj 8, 3.

8260 Viby J

CVR-nr.: 37650234

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

Direktion

Ib Koch

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for Bolig Falbeparken Randers ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 18.04.2024

Direktion

Ib Koch

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Bolig Falbeparken Randers ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Bolig Falbeparken Randers ApS for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet 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.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 18.04.2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne30176

Jonas Thøstesen Svensson

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne47824

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at købe, eje og drive ejendommen beliggende Mønstervej, 8920 Randers NV.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 76 t.kr., hvilket vurderes som værende tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2023

| | Note | 2023 kr. | 2022 kr. |
|--|------|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste/-tab | | 2.017.845 | 1.978.596 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | (1.714.607) | (43.700) |
| Driftsresultat | | 303.238 | 1.934.896 |
| Andre finansielle indtægter | | 6.291 | 185 |
| Andre finansielle omkostninger | | (211.401) | (215.067) |
| Resultat før skat | | 98.128 | 1.720.014 |
| Skat af årets resultat | 1 | (22.056) | (380.193) |
| Årets resultat | | 76.072 | 1.339.821 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Ordinært udbytte for regnskabsåret | | 700.000 | 800.000 |
| Overført resultat | | (623.928) | 539.821 |
| Resultatdisponering | | 76.072 | 1.339.821 |

Balance pr. 31.12.2023

Aktiver

| | Note | 2023 kr. | 2022 kr. |
|-----------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsjendomme | | 45.500.000 | 47.200.000 |
| Materielle aktiver | 2 | 45.500.000 | 47.200.000 |
| Anlægsaktiver | | 45.500.000 | 47.200.000 |
| Andre tilgodehavender | | 13.766 | 97.501 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 2.058 | 6.342 |
| Tilgodehavender | | 15.824 | 103.843 |
| Likvide beholdninger | | 555.872 | 631.661 |
| Omsætningsaktiver | | 571.696 | 735.504 |
| Aktiver | | 46.071.696 | 47.935.504 |

Passiver

| | Note | 2023 kr. | 2022 kr. |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital | | 7.200.000 | 7.200.000 |
| Overført overskud eller underskud | | 210.732 | 834.660 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | | 700.000 | 800.000 |
| Egenkapital | | 8.110.732 | 8.834.660 |
| Udskudt skat | | 1.513.000 | 1.892.000 |
| Hensatte forpligtelser | | 1.513.000 | 1.892.000 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 34.815.099 | 35.478.328 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 3 | 34.815.099 | 35.478.328 |
| Kortfristet del af langfristede forpligtelser | 3 | 671.183 | 673.440 |
| Deposita | | 651.978 | 610.011 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 217.326 | 303.639 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 70.244 | 127.287 |
| Skyldig skat | | 7.998 | 16.139 |
| Anden gæld | | 14.136 | 0 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 1.632.865 | 1.730.516 |
| Gældsforpligtelser | | 36.447.964 | 37.208.844 |
| Passiver | | 46.071.696 | 47.935.504 |
| Eventualforpligtelser | 4 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 5 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2023

| | Virksomheds- kapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | Forslag til udbytte for regnskabsåret kr. | I alt kr. |
|---------------------------|--------------------------------|--|--|------------------|
| Egenkapital primo | 7.200.000 | 834.660 | 800.000 | 8.834.660 |
| Udbetalt ordinært udbytte | 0 | 0 | (800.000) | (800.000) |
| Årets resultat | 0 | (623.928) | 700.000 | 76.072 |
| Egenkapital ultimo | 7.200.000 | 210.732 | 700.000 | 8.110.732 |

Noter

1 Skat af årets resultat

| | 2023 kr. | 2022 kr. |
|------------------------------------|---------------|----------------|
| Aktuel skat | 399.998 | 371.139 |
| Ændring af udskudt skat | (379.000) | 7.000 |
| Regulering vedrørende tidligere år | 1.058 | 2.054 |
| | 22.056 | 380.193 |

2 Materielle aktiver

| | Investerings- ejendomme kr. |
|-------------------------------------|-----------------------------------|
| Kostpris primo | 39.412.655 |
| Tilgange | 14.607 |
| Kostpris ultimo | 39.427.262 |
| Dagsværdireguleringer primo | 7.787.345 |
| Årets dagsværdireguleringer | (1.714.607) |
| Dagsværdireguleringer ultimo | 6.072.738 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 45.500.000 |

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssig vurdering på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 5,10% pr. 31.12.2023 mod 4,85% sidste år.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 4,0 mio. kr. Hertil vil en formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point forøge den samlede dagsværdi med 4,9 mio. kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommen på 2.274 t.kr., mod 2.248 t.kr. sidste år.

Det lejbærende areal på ejendommen udgør 2.278 m², der består af beboelsesudlejning.

Forrentning af kontante deposita og forudbetalt leje på 869 t.kr. indgår i værdiopgørelsen og tillægges ejendomsværdien krone for krone.

Lejemålene er boligudlejning, hvor lejere kan opsigte lejemålene med 3 måneders varsel. Som udgangspunkt er lejemålene uopsigelige for udlejer.

3 Langfristede forpligtelser

| | Forfald inden for 12 måneder 2023 kr. | Forfald inden for 12 måneder 2022 kr. | Forfald efter 12 måneder 2023 kr. | Restgæld efter 5 år 2023 kr. |
|--------------------------------|--|--|--|---|
| Gæld til realkreditinstitutter | 671.183 | 673.440 | 34.815.099 | 33.052.866 |
| | 671.183 | 673.440 | 34.815.099 | 33.052.866 |

4 Eventualforpligtelser

Ejendoms- og selskabsadministration

Selskabet har indgået følgende aftaler:

- Selskabsadministrationsaftalen, der kan opsiges skriftligt med 6 måneders varsel pr. 01.01.2025.
- Ejendomsadministrationsaftalen, der kan opsiges skriftligt med 6 måneders varsel pr. 01.01.2025.

Der er under aftalerne samlede forpligtelser inden for uopsigelighedsperioden for samlet 161 t.kr.

Sambeskatning

Selskabet skal i henhold til selskabsskattelovens bestemmelser indgå i en dansk sambeskatning med Passat Investor IV ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme i form af tinglyste realkreditpantebreve på i alt 37.720 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 45.500 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning fratrukket andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter ved udlejning af boliglejemål. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen lineært over lejeperioden i henhold til indgået kontrakt såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes eksklusive afgifter og afgivne lejereduktioner og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger og amortisering af finansielle forpligtelser mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Skyldig og tilgodehavende skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.