



## **Bolig Falbeparken Randers ApS**

Christian X's Vej 56  
8260 Viby J  
CVR-nr. 37650234

## **Årsrapport 01.07.2020 - 31.12.2020**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
07.04.2021

---

**Christian Stenbjerre**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2020	7
Balance pr. 31.12.2020	8
Egenkapitalopgørelse for 2020	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Bolig Falbeparken Randers ApS

Christian X's Vej 56

8260 Viby J

CVR-nr.: 37650234

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.07.2020 - 31.12.2020

## Direktion

Ib Koch, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2020 - 31.12.2020 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. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2020 - 31.12.2020.

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

Jeg indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 07.04.2021

**Direktion**

**Ib Koch**  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Bolig Falbeparken Randers ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Bolig Falbeparken Randers ApS for regnskabsåret 01.07.2020 - 31.12.2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2020 - 31.12.2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 07.04.2021

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Jacob Nørmark**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne30176

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at købe, eje og drive ejendommen beliggende Mønstervej 2-44, 8920 Randers NV samt anden, efter direktionens skøn, hermed beslægtet virksomhed.

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 631 t.kr., hvilket er som forventet.

## Begivenheder efter balancedagen

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

Virksomhedens investeringsejendomme består hovedsageligt af boligejendomme. Lejeindtægter fra boligejendomme forventes ikke umiddelbart at blive påvirket af udbruddet og spredningen af COVID-19. Der vurderes ikke på nuværende tidspunkt at være behov for en forøgelse af ejendommens afkastkrav.

# Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019/20 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>149.412</b>	<b>798.821</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		27.500	(129.300)
Personaleomkostninger	1	5.250	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>182.162</b>	<b>669.521</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		0	44.488
Andre finansielle indtægter		12.987	0
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(39.808)	0
Andre finansielle omkostninger		(810.181)	(498.861)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(654.840)</b>	<b>215.148</b>
Skat af årets resultat	2	23.458	(47.319)
<b>Årets resultat</b>		<b>(631.382)</b>	<b>167.829</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(631.382)	167.829
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(631.382)</b>	<b>167.829</b>



# Balance pr. 31.12.2020

## Aktiver

	Note	2020 kr.	2019/20 kr.
Investeringsjendomme		47.240.000	47.150.000
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>47.240.000</b>	<b>47.150.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>47.240.000</b>	<b>47.150.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	2.597.562
Andre tilgodehavender		318	0
Periodeafgrænsningsposter		19.447	6.241
<b>Tilgodehavender</b>		<b>19.765</b>	<b>2.603.803</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>689.511</b>	<b>410.366</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>709.276</b>	<b>3.014.169</b>
<b>Aktiver</b>		<b>47.949.276</b>	<b>50.164.169</b>

**Passiver**

	Note	2020 kr.	2019/20 kr.
Virksomhedskapital		7.200.000	50.000
Overført overskud eller underskud		(160.723)	6.853.744
<b>Egenkapital</b>		<b>7.039.277</b>	<b>6.903.744</b>
Udskudt skat		1.850.000	1.826.821
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.850.000</b>	<b>1.826.821</b>
Gæld til realkreditinstitutter		36.811.034	32.804.109
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>36.811.034</b>	<b>32.804.109</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	677.977	1.424.000
Bankgæld		0	1.807
Deposita		567.557	757.761
Modtagne forudbetalinger fra kunder		189.186	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		688.032	34.007
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	160
Skyldig skat		62.713	0
Skyldige sambeskatningsbidrag		0	38.170
Anden gæld		44.700	6.373.590
Periodeafgrænsningsposter		18.800	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.248.965</b>	<b>8.629.495</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>39.059.999</b>	<b>41.433.604</b>
<b>Passiver</b>		<b>47.949.276</b>	<b>50.164.169</b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

# Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	6.853.744	6.903.744
Fondsaktier	7.150.000	(7.150.000)	0
Koncerntilskud o.l.	0	766.915	766.915
Årets resultat	0	(631.382)	(631.382)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>7.200.000</b>	<b>(160.723)</b>	<b>7.039.277</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	2020 kr.	2019/20 kr.
Gager og lønninger	(5.250)	0
	<b>(5.250)</b>	<b>0</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2020 kr.	2019/20 kr.
Aktuel skat	62.713	38.170
Ændring af udskudt skat	23.179	9.149
Refusion i sambeskatning	(109.350)	0
	<b>(23.458)</b>	<b>47.319</b>

## 3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	39.346.455
Tilgange	62.500
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>39.408.955</b>
Dagsværdireguleringer primo	7.803.545
Årets dagsværdireguleringer	27.500
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>7.831.045</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>47.240.000</b>

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 4,75% pr. 31.12.2020 mod 4,25% sidste år.

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

En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 5,5 mio. kr.

Forrentning af kontante deposita og forudbetalt leje på 757 t.kr. indgår i værdiopgørelsen og tillægges ejendomsværdien krone for krone. I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommen på 2.208 t.kr. Det lejbærende areal på ejendommen udgør 2.278 m<sup>2</sup>, der består af beboelsesudlejning. Ejendommen er beliggende i Randers.

Der har i mindre omfang være tomgang i ejendommen i løbet af året, svarende til 145 t.kr. i lejeværdi. Lejemålene er boligudlejning, hvor lejere kan opsige lejemålene med 3 måneders varsel. Som udgangspunkt er lejemålene uopsigelige for udlejer.

#### 4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019/20 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020 kr.	Restgæld efter 5 år 2020 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	677.977	1.424.000	36.811.034	34.259.797
	<b>677.977</b>	<b>1.424.000</b>	<b>36.811.034</b>	<b>34.259.797</b>

#### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Passat Investor IV ApS som administrationsselskab. 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 administrationsselskabets årsregnskab.

#### 6 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 47.240 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.

## Manglende sammenlignelighed

Denne regnskabsperiode er med henblik på omlægning af regnskabsåret, hvorfor der ikke er direkte sammenlignelighed med sammenligningstallene. Omlægningsåret omfatter 01.07.2020 - 31.12.2020, svarende til 6 måneder. Sidste regnskabsår omfattede perioden 01.07.2019 - 30.06.2020, svarende til 12 måneder.

## 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 ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### 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.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

**Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder**

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

**Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder**

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, 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.

**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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**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.

**Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag**

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

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.