

Palisanderparken ApS
Galten Hedevej 15, 8370 Hadsten

Årsrapport

2025

CVR-nr. 36 71 59 60

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. maj 2026.

Mads Vestergaard Rasmussen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2025 for Palisanderparken ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2025 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hadsten, den 18. maj 2026

Direktion

Mads Vestergaard Rasmussen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Palisanderparken ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Palisanderparken ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 Dem 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 revisorers 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 Deres 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, De 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.

Risskov, den 18. maj 2026

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Morten Østerkjærhus

statsautoriseret revisor
mne45930

Selskabsoplysninger

Selskabet

Palisanderparken ApS
Galten Hedevej 15
8370 Hadsten

CVR-nr.: 36 71 59 60
Stiftet: 14. april 2015
Hjemsted: Hadsten
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Mads Vestergaard Rasmussen

Revisor

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Voldbjergvej 16, 2. sal
8240 Risskov

Modervirksomhed

MR Holding 2013 ApS

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Bruttofortjeneste	1.490.639	1.657.942
Værdiregulering af investeringsejendomme	150.000	-100.000
2 Personaleomkostninger	<u>-111.618</u>	<u>-335.583</u>
Driftsresultat	1.529.021	1.222.359
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	929	0
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-605.048</u>	<u>-584.217</u>
Resultat før skat	924.902	638.142
Skat af årets resultat	<u>-203.478</u>	<u>-140.391</u>
Årets resultat	<u>721.424</u>	<u>497.751</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>721.424</u>	<u>497.751</u>
Disponeret i alt	<u>721.424</u>	<u>497.751</u>

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Anlægsaktiver		
4 Investeringsejendomme	<u>33.550.000</u>	<u>33.400.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>33.550.000</u>	<u>33.400.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>33.550.000</u>	<u>33.400.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.000	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>102.316</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>104.316</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	<u>27.669</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>131.985</u>	<u>0</u>
Aktiver i alt	<u>33.681.985</u>	<u>33.400.000</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	<u>4.279.656</u>	<u>3.558.232</u>
Egenkapital i alt	<u>4.329.656</u>	<u>3.608.232</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	<u>659.558</u>	<u>626.558</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>659.558</u>	<u>626.558</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	22.001.996	22.306.699
Deposita	<u>444.945</u>	<u>391.795</u>
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>22.446.941</u>	<u>22.698.494</u>
5 Kortfristet del af langfristet gæld	306.771	395.685
Gæld til pengeinstitutter	0	312.014
Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.373	17.874
Gæld til tilknyttede virksomheder	5.124.141	5.203.902
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	170.478	160.409
Anden gæld	487.317	233.267
Periodeafgrænsningsposter	<u>134.750</u>	<u>143.565</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.245.830</u>	<u>6.466.716</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>28.692.771</u>	<u>29.165.210</u>
Passiver i alt	<u>33.681.985</u>	<u>33.400.000</u>

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 6 Oplysninger om dagsværdi
- 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 9 Kapitalberedskab og forudsætninger for fortsat drift

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	50.000	3.558.232	3.608.232
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>721.424</u>	<u>721.424</u>
	<u>50.000</u>	<u>4.279.656</u>	<u>4.329.656</u>

Noter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter		
Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning, køb og salg af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.		
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	110.716	331.445
Andre omkostninger til social sikring	<u>902</u>	<u>4.138</u>
	<u>111.618</u>	<u>335.583</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	150.463	150.803
Andre finansielle omkostninger	<u>454.585</u>	<u>433.414</u>
	<u>605.048</u>	<u>584.217</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	<u>31.265.537</u>	<u>31.265.537</u>
Kostpris ultimo	<u>31.265.537</u>	<u>31.265.537</u>
Regulering til dagsværdi primo	2.134.463	2.234.463
Årets regulering til dagsværdi	<u>150.000</u>	<u>-100.000</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>2.284.463</u>	<u>2.134.463</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>33.550.000</u>	<u>33.400.000</u>

Selskabets investeringsejendomme består af 14 boligejendomme på i alt 1.808 m² beliggende i Hadsten.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

- +/- Reguleringer til lejen
- Vedligeholdelsesomkostninger
- Driftsomkostninger
- Administration
- = Reguleret driftsresultat
- / Afkastprocent
- = Bruttoværdi
- + Deposita og forudbetalt leje
- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
Afkastkrav, bolig (%)	5,00%	5,00%
Tomgangsprocent, bolig (%)	0%	0%
Boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr./m ²)	18.556	18.473
Leje pr. m ² for boliglejemål (kr.)	1.058	1.043

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 33.550 t.kr. pr. 31. december 2025. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 3.002 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 3.658 t.kr.

Noter

5. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2025	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2025	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	22.308.767	306.771	22.001.996	20.934.609
Deposita	444.945	0	444.945	0
	<u>22.753.712</u>	<u>306.771</u>	<u>22.446.941</u>	<u>20.934.609</u>

6. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Dagsværdi ultimo	<u>33.550.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>150.000</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 22.426 t.kr., er der givet pant i investeringsejendommene, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 33.550 t.kr. Selskabets hovedanpartshaver kautionerer endvidere for gælden.

8. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre kontraktlige forpligtelser:

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med MR Holding 2013 ApS, CVR-nr. 25440633, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Noter

9. Kapitalberedskab og forudsætninger for fortsat drift

Det er selskabets vurdering, at selskabet har tilstrækkelig likviditet og kapitalberedskab det kommende år. Det er ved regnskabsaflæggelsen forudsat, at de stillede kreditfaciliteter kan opretholdes og udvides i takt med behovet, og årsregnskabet er derfor aflagt under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

Selskabet har desuden modtaget en tilbagetrædelseserklæring fra MR Holding 2013 ApS gældende til årsrapporten for 2026 foreliggende vedrørende mellemværendet på 5.124 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Palisanderparken ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet 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 en afkastbaseret model som 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, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

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 skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Palisanderparken ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.