

# Bolig Falbeparken Randers ApS

c/o Crescendo A/S, Sønderhøj 8, 3., 8260 Viby J

## Årsrapport for 2025

CVR-nr. 37 65 02 34

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 05/05/2026

**Christian Gersdorff Stenbjerre**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### **Påtegninger**

Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2

### **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

### **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	4
Balance 31. december	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8

---

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Bolig Falbeparken Randers ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 5. maj 2026

**Direktion**

**Henrik Koch**  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Bolig Falbeparken Randers ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Bolig Falbeparken Randers 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 og noter, herunder 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 vedrørende 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.

Aalborg, den 5. maj 2026

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

**Mads Meldgaard**

statsautoriseret revisor

mne24826

**Line Borregaard**

statsautoriseret revisor

mne34353

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Bolig Falbeparken Randers ApS  
c/o Crescendo A/S  
Sønderhøj 8, 3.  
8260 Viby J  
CVR-nr: 37 65 02 34  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 15. april 2016  
Hjemstedskommune: Aarhus

**Direktion**

Henrik Koch

**Revisor**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Skibsbyggerivej 5, 4. sal  
9000 Aalborg

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

(DKK)	Note	2025	2024
<b>Bruttofortjeneste før værdiregulering</b>		<b>2.014.759</b>	<b>2.091.157</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver		1.300.000	-100.000
<b>Bruttofortjeneste efter værdiregulering</b>		<b>3.314.759</b>	<b>1.991.157</b>
Finansielle indtægter		7.981	12.317
Finansielle omkostninger		-696.635	-214.720
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.626.105</b>	<b>1.788.754</b>
Skat af årets resultat	3	-577.743	-396.048
<b>Årets resultat</b>		<b>2.048.362</b>	<b>1.392.706</b>

### Resultatdisponering

(DKK)	2025	2024
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	562.000	600.000
Overført resultat	1.486.362	792.706
	<b>2.048.362</b>	<b>1.392.706</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

(DKK)	Note	2025	2024
Investeringsejendomme		46.700.000	45.400.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>46.700.000</b>	<b>45.400.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>46.700.000</b>	<b>45.400.000</b>
Andre tilgodehavender		149.041	25.392
<b>Tilgodehavender</b>		<b>149.041</b>	<b>25.392</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>857.233</b>	<b>660.345</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.006.274</b>	<b>685.737</b>
<b>Aktiver</b>		<b>47.706.274</b>	<b>46.085.737</b>

## Balance 31. december

### Passiver

(DKK)	Note	2025	2024
Selskabskapital		7.200.000	7.200.000
Overført resultat		2.489.800	1.003.438
Foreslået udbytte for regnskabsåret		562.000	600.000
<b>Egenkapital</b>		<b>10.251.800</b>	<b>8.803.438</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.774.776	1.490.081
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.774.776</b>	<b>1.490.081</b>
Gæld til realkreditinstitutter		33.876.644	34.351.770
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>33.876.644</b>	<b>34.351.770</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	482.819	471.094
Modtagne forudbetalinger fra kunder		219.729	218.146
Leverandører af varer og tjenesteydelser		24.511	27.747
Gæld til tilknyttede virksomheder		11.682	0
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		293.048	11.682
Deposita		658.783	654.290
Anden gæld		112.482	57.489
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.803.054</b>	<b>1.440.448</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>35.679.698</b>	<b>35.792.218</b>
<b>Passiver</b>		<b>47.706.274</b>	<b>46.085.737</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Medarbejderforhold	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

## Egenkapitalopgørelse

(DKK)	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar	7.200.000	1.003.438	600.000	8.803.438
Betalt ordinært udbytte	0	0	-600.000	-600.000
Årets resultat	0	1.486.362	562.000	2.048.362
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>7.200.000</b>	<b>2.489.800</b>	<b>562.000</b>	<b>10.251.800</b>

## Noter til årsregnskabet

### 1. Væsentligste aktiviteter

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

### 2. Medarbejderforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

### 3. Skat af årets resultat

(DKK)	2025	2024
Årets aktuelle skat	293.048	416.682
Årets udskudte skat	284.695	-22.919
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	2.285
	<b>577.743</b>	<b>396.048</b>

### 4. Aktiver der måles til dagsværdi

(DKK)	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar	39.427.262
Kostpris 31. december	39.427.262
Værdireguleringer 1. januar	5.972.738
Årets værdireguleringer	1.300.000
Værdireguleringer 31. december	7.272.738
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>46.700.000</b>

## Noter til årsregnskabet

### 4. Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Investeringsjendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelses teknikker.

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurdering på baggrund af markedsværdi beregninger ud fra nettolejen.

Investeringsjendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 5% pr. 31.12.2025 imod 5,10% sidste år.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 4,2 mio. kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 5,1 mio. kr. Forrentningen af kontante deposita og forudbetalte lejer på 879 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 2.292 t.kr. mod 2.270 t.kr. sidste år. Det lejebærende areal på ejendommen udgør 2.278 m<sup>2</sup>, der udelukkende består af beboelsesudlejning. Ejendommen er beliggende i Randers.

Der forventes en tomgangsleje på 0% af lejeindtægterne.

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

### 5. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

(DKK)	2025	2024
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	31.143.008	32.347.182
Mellem 1 og 5 år	2.733.636	2.004.588
Langfristet del	33.876.644	34.351.770
Inden for 1 år	482.819	471.094
	<b>34.359.463</b>	<b>34.822.864</b>

## Noter til årsregnskabet

### 6. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

(DKK)	2025	2024
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	46.700.000	45.400.000

#### Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for PHS Group ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet har indgået følgende aftaler:

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

Der er under aftalerne samlede forpligtelser inden for uopsigelsesperioden for samlet 69 t.kr.

## Noter til årsregnskabet

### 7. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bolig Falbeparken Randers ApS for 2025 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2025 er aflagt i DKK.

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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.

### Resultatopgørelse

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra 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.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Noter til årsregnskabet

### 7. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med PHS Group ApS. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

#### Balance

##### Materielle anlægsaktiver

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.

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

##### Afkastbaseret model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2025 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

##### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

##### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

## Noter til årsregnskabet

### 7. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

#### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.