



# K/S Bolig Palisanderparken Hadsten

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

CVR-nr. 40 62 62 71

Årsrapport

2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. marts 2024.

---

Lykke Gamby  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for K/S Bolig Palisanderparken Hadsten.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 7. marts 2024

### Bestyrelse

Henrik Hede-Nielsen  
Formand

Christian Thorkild Jensen

Glenn Elmbæk Olesen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kommanditisterne i K/S Bolig Palisanderparken Hadsten

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Bolig Palisanderparken Hadsten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 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 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.

Aarhus, den 7. marts 2024

### **Redmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

### **Morten Ryberg Nielsen**

statsautoriseret revisor  
mne33221

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	K/S Bolig Palisanderparken Hadsten c/o Crescendo A/S Sønderhøj 8, 3. 8260 Viby J
	Telefon: 87334488 Telefax: 87334489 Hjemmeside: <a href="http://www.crescendo.dk">www.crescendo.dk</a>
	CVR-nr.: 40 62 62 71 Stiftet: 1. juli 2019 Hjemsted: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Henrik Hede-Nielsen, Formand Christian Thorkild Jensen Glenn Elmbæk Olesen
<b>Komplementar</b>	Bolig Palisanderparken Hadsten Komplementar ApS
<b>Revisor</b>	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Sommervej 31C 8210 Aarhus V

## Ledelsesberetning

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Kommanditselskabets formål er at investere i ejendomme og dermed beslægtet virksomhed. Kommanditselskabet blev stiftet den 1. juli 2019 og har siden erhvervet ejendommene:

- Matr.nr. 0003ba Vinterslev Hadsten beliggende Bøgehaven 2B og 2C, 8370 Hadsten

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Det ordinære resultat efter skat udgør -618 t.kr. mod 994 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.460.964</b>	<b>1.452.083</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-1.660.225	-21.364
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-199.261</b>	<b>1.430.719</b>
Andre finansielle indtægter	19.778	0
Øvrige finansielle omkostninger	-438.675	-436.576
<b>Årets resultat</b>	<b>-618.158</b>	<b>994.143</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	600.000	0
Overføres til overført resultat	0	994.143
Disponeret fra overført resultat	-1.218.158	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-618.158</b>	<b>994.143</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
1	Investeringsejendomme	35.350.000	37.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>35.350.000</u>	<u>37.000.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>35.350.000</u></b>	<b><u>37.000.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	23.412	0
	Periodeafgrænsningsposter	<u>10.650</u>	<u>11.831</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>34.062</u>	<u>11.831</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.046.427</u>	<u>1.087.268</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.080.489</u></b>	<b><u>1.099.099</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>36.430.489</u></b>	<b><u>38.099.099</u></b>



## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
2	Virksomhedskapital	8.400.000	8.400.000
	Overført resultat	1.510.170	4.028.327
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	600.000	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>10.510.170</u></b>	<b><u>12.428.327</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	<u>24.499.102</u>	<u>24.703.458</u>
3	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>24.499.102</u>	<u>24.703.458</u>
3	Kortfristet del af langfristet gæld	224.974	224.827
	Forudbetalt leje og depositum	668.486	672.535
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	27.041	45.519
	Anden gæld	<u>500.716</u>	<u>24.433</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.421.217</u>	<u>967.314</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>25.920.319</u></b>	<b><u>25.670.772</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>36.430.489</u></b>	<b><u>38.099.099</u></b>
4	<b>Oplysninger om dagsværdi</b>		
5	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
6	<b>Eventualposter</b>		

## Egenkapitaloppgørelse

---

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2023	8.400.000	4.028.328	0	12.428.328
Årets overførte overskud eller underskud	0	-1.218.158	600.000	-618.158
Udloddet resultat	0	-1.300.000	0	-1.300.000
	<b>8.400.000</b>	<b>1.510.170</b>	<b>600.000</b>	<b>10.510.170</b>

## Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2023	34.300.944	34.279.580
Tilgang i årets løb	<u>10.225</u>	<u>21.364</u>
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b><u>34.311.169</u></b>	<b><u>34.300.944</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	2.699.056	2.720.420
Årets regulering til dagsværdi	<u>-1.660.225</u>	<u>-21.364</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2023</b>	<b><u>1.038.831</u></b>	<b><u>2.699.056</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u>35.350.000</u></b>	<b><u>37.000.000</u></b>

Virksomhedens investeringsejendomme består af 14 boligejendomme på i alt 1.818 m<sup>2</sup> 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 for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret model, som virksomheden anser for mest velegnet til værdiansættelsen.

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

Aktuel lejeindtægt

- Vedligeholdelsesomkostninger

- Driftsomkostninger

= Reguleret driftsresultat

/ Afkastprocent

= Bruttoværdi

+ Deposita og forudbetalt leje

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker 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 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
Afkastkrav, bolig (%)	4,67	4,42

## Noter

---

### 1. Investeringsejendomme (fortsat)

#### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 35.350 t.kr. pr. 31. december 2023. 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 0,25 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde til 33.590 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien til 37.310 t.kr.

### 2. Virksomhedskapital

Stamkapitalen består af 100 anparter a nominelt DKK 84.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

## Noter

---

### 3. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2023</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2023</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	24.724.076	224.974	24.499.102	23.979.714
	<u>24.724.076</u>	<u>224.974</u>	<u>24.499.102</u>	<u>23.979.714</u>

### 4. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december 2023	35.361.037
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-1.649.188</u>

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 25.102 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 35.361 t.kr.

Matr.nr. 0003ba Vinterslev Hadsten beliggende Bøgehaven 2B og 2C, 8370 Hadsten

- Pantebrev stort DKK 19.500.000

- Pantebrev stort DKK 6.500.000

### 6. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået aftale om selskabs- og ejendomsadministration med Crescendo A/S. Forpligtelsen for begge aftaler beløber sig til opsigelsesperioden på 12 måneder, i alt DKK 115.390.

Selskabet forpligtet sig til, som vederlag til komplementarselskabet, at udbetale DKK 5.000 en gang årligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for K/S Bolig Palisanderparken Hadsten 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. 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 lejeindtægter, 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. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Værdiregulering af investeringsejendomme

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

## Balancen

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Investeringsejendomme

Ejendommen matr.nr. 0003ba Vinterslev Hadsten beliggende Bøgehaven 2B og 2C, 8370 Hadsten måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Ejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. 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

---

Investeringsjendomme 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. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende de efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Selskabsskat og udskudt skat

Som følge af at K/S Palisanderparken Hadsten ikke er et selvstændigt skattesubjekt, omfatter årsrapporten ikke skat af selskabets driftsresultat.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.