

# **K/S Bolig Palisanderparken Hadsten**

c/o Crescendo A/S, Christian X's Vej 56, 8260 Viby J

CVR-nr. 40 62 62 71

## **Årsrapport**

**1. juli 2019 - 31. december 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. april 2021.

---

**Christian Stenbjerre**  
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. juli 2019 - 31. december 2020</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 31. december 2020 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 2020 samt af re-sultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 31. december 2020.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019/20 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 21. april 2021

### Bestyrelse

Morten Meulengracht Rasmussen   Bendt Mortensen

Bo Helligsøe

## 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. juli 2019 - 31. december 2020 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 FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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 21. april 2021

### Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Jakob Westerdahl

statsautoriseret revisor  
mne31449

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

K/S Bolig Palisanderparken Hadsten  
c/o Crescendo A/S  
Christian X's Vej 56  
8260 Viby J

Telefon: 87334488

Telefax: 87334489

Hjemmeside: [www.crescendo.dl](http://www.crescendo.dl)

CVR-nr.: 40 62 62 71

Stiftet: 1. juli 2019

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 1. juli - 31. december

**Bestyrelse**

Morten Meulengracht Rasmussen  
Bendt Mortensen  
Bo Helligsøe

**Komplementar**

Bolig Palisanderparken Hadsten Komplementar ApS

**Revisor**

Redmark  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Sommervej 31C  
8210 Aarhus V

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets 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 774 t.kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	1/7 2019 - 31/12 2020
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.219.344</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	20.420
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.239.764</b>
Andre finansielle indtægter	11
Øvrige finansielle omkostninger	-465.830
<b>Årets resultat</b>	<b>773.945</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
Overføres til overført resultat	773.945
<b>Disponeret i alt</b>	<b>773.945</b>

## Balance

---

<b>Aktiver</b>	31/12 2020
<u>Note</u>	<u></u>
<b>Anlægsaktiver</b>	
1 Investeringsejendomme	34.300.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>34.300.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>34.300.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	
Andre tilgodehavender	82.714
Tilgodehavender i alt	<u>82.714</u>
Likvide beholdninger	<u>793.072</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>875.786</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>35.175.786</u></b>



## Balance

---

<b>Passiver</b>	31/12 2020
<u>Note</u>	<u></u>
<b>Egenkapital</b>	
2 Virksomhedskapital	8.400.000
Overført resultat	773.945
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>9.173.945</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	
Gæld til realkreditinstitutter	25.112.592
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>25.112.592</u>
3 Kortfristet del af langfristet gæld	225.280
Forudbetalt leje og depositum	634.260
Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.000
Anden gæld	4.709
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>889.249</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>26.001.841</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>35.175.786</u></b>
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	
<b>5 Eventualposter</b>	

## Egenkapitaloppgørelse

---

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Egenkapital 1. juli 2019	0	0	0
Stiftelse 1. juli 2019	8.400.000	0	8.400.000
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>773.945</u>	<u>773.945</u>
	<b><u>8.400.000</u></b>	<b><u>773.945</u></b>	<b><u>9.173.945</u></b>

## Noter

---

	1/7 2019 - 31/12 2020
<b>1. Investeringsejendomme</b>	
Tilgang i årets løb	<u>34.279.580</u>
<b>Kostpris 31. december 2020</b>	<b><u>34.279.580</u></b>
Årets regulering til dagsværdi	<u>20.420</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2020</b>	<b><u>20.420</u></b>
 <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	 <b><u>34.300.000</u></b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Ejendommen anvendes til bolig og er fuldt udlejet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocent lagt til grund: 4,40%.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,25% vil reducere dagsværdien af investeringsejendommene til 32,5 mio. kr. En formindskelse af afkastkravet med 0,25% vil forhøje dagsværdien til 35,7 mio. 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 2020</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2020</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	25.337.872	225.280	25.112.592	24.652.618
	<b><u>25.337.872</u></b>	<b><u>225.280</u></b>	<b><u>25.112.592</u></b>	<b><u>24.652.618</u></b>

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, t.kr. 25.778, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 34.300 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

### 5. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået aftale om selskabs- og ejendomsadministration med Crescendo Administration ApS. Forpligtelsen for begge aftaler beløber sig til opsigelsesperioden på 54 måneder, i alt DKK 487.025.

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 aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

### 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 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 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

### 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".

Ejendomme 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 ejendomme".

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Selskabsskat og udskudt skat

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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