

K/S Bolig Palisanderparken Hadsten

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

CVR-nr. 40 62 62 71

Årsrapport

2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. marts 2023.

Christian Stenbjerre
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 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 2023

Bestyrelse

Henrik Hede-Nielsen

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 2022 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 2023

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Morten Ryberg Nielsen

statsautoriseret revisor
mne33221

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Bolig Palisanderparken Hadsten
c/o Crescendo A/S
Sønderhøj 8, 3.
8260 Viby J

Telefon: 87334488
Telefax: 87334489
Hjemmeside: www.crescendo.dk

CVR-nr.: 40 62 62 71
Stiftet: 1. juli 2019
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Henrik Hede-Nielsen
Christian Thorkild Jensen
Glenn Elmbæk Olesen

Komplementar

Bolig Palisanderparken Hadsten Komplementar ApS

Revisor

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 994 t.kr. mod 3.660 t.kr. sidste år. 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 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bruttofortjeneste	1.452.083	1.409.583
Værdiregulering af investeringsejendomme	-21.364	2.688.364
Resultat før finansielle poster	1.430.719	4.097.947
Øvrige finansielle omkostninger	-436.576	-437.707
Årets resultat	994.143	3.660.240
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	600.000
Udbytte for regnskabsåret	0	800.000
Overføres til overført resultat	994.143	2.260.240
Disponeret i alt	994.143	3.660.240

Balance 31. december

Aktiver		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
1	Investeringsejendomme	<u>37.000.000</u>	<u>37.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>37.000.000</u>	<u>37.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>37.000.000</u>	<u>37.000.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	0	49.646
	Periodeafgrænsningsposter	<u>11.831</u>	<u>11.005</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>11.831</u>	<u>60.651</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.087.268</u>	<u>979.087</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.099.099</u>	<u>1.039.738</u>
	Aktiver i alt	<u>38.099.099</u>	<u>38.039.738</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Egenkapital			
2	Virksomhedskapital	8.400.000	8.400.000
	Overført resultat	4.028.327	3.034.185
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	800.000
	Egenkapital i alt	<u>12.428.327</u>	<u>12.234.185</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	<u>24.703.458</u>	<u>24.907.831</u>
3	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>24.703.458</u>	<u>24.907.831</u>
3	Kortfristet del af langfristet gæld	224.827	225.053
	Forudbetalt leje og depositum	672.535	624.623
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	45.519	43.046
	Anden gæld	<u>24.433</u>	<u>5.000</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>967.314</u>	<u>897.722</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>25.670.772</u>	<u>25.805.553</u>
	Passiver i alt	<u>38.099.099</u>	<u>38.039.738</u>
4	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5	Eventualposter		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	8.400.000	3.034.184	800.000	12.234.184
Udloddet udbytte	0	0	-800.000	-800.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	994.143	0	994.143
	8.400.000	4.028.327	0	12.428.327

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
1. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2022	34.279.580	34.279.580
Tilgang i årets løb	21.364	0
Kostpris 31. december 2022	<u>34.300.944</u>	<u>34.279.580</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	2.720.420	20.420
Årets regulering til dagsværdi	-21.364	2.700.000
Regulering til dagsværdi 31. december 2022	<u>2.699.056</u>	<u>2.720.420</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>37.000.000</u>	<u>37.000.000</u>

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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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 35.000 t.kr. En formindskelse af afkastkravet med 0,25% vil forhøje dagsværdien til 39.200 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 2022</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2022</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	24.928.285	224.827	24.703.458	24.203.748
	<u>24.928.285</u>	<u>224.827</u>	<u>24.703.458</u>	<u>24.203.748</u>

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, t.kr. 25.327, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 37.000 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 42 måneder, i alt DKK 279.140.

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

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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

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.