

# 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

**2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. april 2022.

---

**Bo Helligsøe**  
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 2021</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 20. april 2022

### Bestyrelse

Henrik Hede-Nielsen

Christian Thorkild Jensen

Pernille Hede-Fredholm

## 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 2021 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 20. april 2022

### Redmark

Godkendt 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. januar - 31. december

**Bestyrelse**

Henrik Hede-Nielsen  
Christian Thorkild Jensen  
Pernille Hede-Fredholm

**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 3.660 t.kr. mod 774 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

---

<u>Note</u>	1/1 2021 - 31/12 2021	1/7 2019 - 31/12 2020
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.409.583</b>	<b>1.219.345</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	2.688.364	20.420
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>4.097.947</b>	<b>1.239.765</b>
Andre finansielle indtægter	0	11
Øvrige finansielle omkostninger	-437.707	-465.831
<b>Årets resultat</b>	<b>3.660.240</b>	<b>773.945</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	600.000	0
Udbytte for regnskabsåret	800.000	0
Overføres til overført resultat	2.260.240	773.945
<b>Disponeret i alt</b>	<b>3.660.240</b>	<b>773.945</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
1	Investeringsejendomme	<u>37.000.000</u>	<u>34.300.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>37.000.000</u>	<u>34.300.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>37.000.000</u></b>	<b><u>34.300.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	49.646	71.175
	Periodeafgrænsningsposter	<u>11.005</u>	<u>11.539</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>60.651</u>	<u>82.714</u>
	Likvide beholdninger	<u>979.087</u>	<u>793.072</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.039.738</u></b>	<b><u>875.786</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>38.039.738</u></b>	<b><u>35.175.786</u></b>



## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
2	Virksomhedskapital	8.400.000	8.400.000
	Overført resultat	3.034.185	773.945
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	800.000	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>12.234.185</u></b>	<b><u>9.173.945</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	<u>24.907.831</u>	<u>25.112.592</u>
3	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>24.907.831</u>	<u>25.112.592</u>
3	Kortfristet del af langfristet gæld	225.053	225.280
	Forudbetalt leje og depositum	624.623	634.260
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	43.046	25.000
	Anden gæld	<u>5.000</u>	<u>4.709</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>897.722</u>	<u>889.249</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>25.805.553</u></b>	<b><u>26.001.841</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>38.039.738</u></b>	<b><u>35.175.786</u></b>
4	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
5	<b>Eventualposter</b>		

## Egenkapitaloppgørelse

---

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	8.400.000	773.945	0	9.173.945
Årets overførte overskud eller underskud	0	2.260.240	800.000	3.060.240
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	600.000	0	600.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	-600.000	0	-600.000
	<b>8.400.000</b>	<b>3.034.185</b>	<b>800.000</b>	<b>12.234.185</b>

## Noter

	1/1 2021 - 31/12 2021	1/7 2019 - 31/12 2020
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2021	34.279.580	0
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>34.279.580</u>
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<b><u>34.279.580</u></b>	<b><u>34.279.580</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2021	20.420	0
Årets regulering til dagsværdi	<u>2.700.000</u>	<u>20.420</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2021</b>	<b><u>2.720.420</u></b>	<b><u>20.420</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b><u>37.000.000</u></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.

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 34.400 t.kr. En formindskelse af afkastkravet med 0,25% vil forhøje dagsværdien til 38.600 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 2021</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2021</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	25.132.884	225.053	24.907.831	24.428.049
	<u>25.132.884</u>	<u>225.053</u>	<u>24.907.831</u>	<u>24.428.049</u>

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, t.kr. 24.908, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 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 384.078.

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. Resultatopgørelsen for 2019/20 omfatter 18 måneder og er derfor ikke sammenlignelig.

### 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

#### Overkurs ved emission

Overkurs ved emission omfatter beløb, der er indbetalt som overkurs i henhold til tegning af kapitalandele. Omkostninger ved en gennemført emission fradrages i overkursbeløbet.

Overkursreserven kan benyttes til udbytte, fondsemission og dækning af underskud.

#### Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris.

Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

#### Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse

Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse omfatter beløb svarende til lån eller sikkerhedsstillelse i forbindelse med etablering af lovlig selvfinansiering.

Et beløb svarende til lånet eller sikkerhedsstillelsen omklassificeres fra "Overført resultat" til "Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse".

#### Reserve for ikke indbetalt virksomhedskapital

Ikke indbetalt virksomhedskapital indregnes efter bruttometoden, hvorefter den ikke indbetalte virksomhedskapital indregnes og behandles som et tilgodehavende i balancen benævnt "Krav på indbetaling af virksomhedskapital".

Et beløb svarende til den ikke indbetalte virksomhedskapital omklassificeres fra posten "Overført resultat" til "Reserve for ikke indbetalt virksomhedskapital".

#### Reserve for iværksætterselskaber

Virksomheden overfører mindst 25 % af årets overskud til reserve for iværksætterselskaber under egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Overførsel af 25 % af årets overskud fortsætter indtil virksomhedskapitalen og reserven for iværksætterselskaber samlet udgør 40.000 kr.

### **Reserve for udviklingsomkostninger**

Reserve for udviklingsomkostninger omfatter indregnede udviklingsomkostninger med fradrag af tilknyttede udskudte skatteforpligtelser.

Reserven kan ikke benyttes til udbytte eller dækning af underskud.

Reserven reduceres eller opløses, hvis de indregnede udviklingsomkostninger afskrives eller udgår af virksomhedens drift. Dette sker ved overførsel direkte til egenkapitalens frie reserver.

### **Udbytte**

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

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Som følge af at K/S Bolig 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.