

# K/S Bolig Palisanderparken Hadsten

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

CVR-nr. 40 62 62 71

## Årsrapport

2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. marts 2026.

---

Bendt Mortensen  
Dirigent

	<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 2025</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2025 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 12. marts 2026

### Bestyrelse

Henrik Hede-Nielsen  
Formand

Christian Thorkild Jensen

Glenn Elmbæk Olsen

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

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Bolig Palisanderparken Hadsten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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 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 12. marts 2026

**Redmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Morten Ryberg Nielsen

statsautoriseret revisor  
mne33221

**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](http://www.crescendo.dk)

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

**Bestyrelse**

Henrik Hede-Nielsen, Formand  
Christian Thorkild Jensen  
Glenn Elmbæk Olsen

**Komplementar**

Bolig Palisanderparken Hadsten Komplementar ApS

**Revisor**

Redmark  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Sommervej 31C  
8210 Aarhus V

### **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

### **Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Det ordinære resultat efter skat udgør 1.194 t.kr. mod 951 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>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.524.348</b>	<b>1.373.249</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	149.400	177.900
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.673.748</b>	<b>1.551.149</b>
Andre finansielle indtægter	9.079	10.428
Øvrige finansielle omkostninger	-489.292	-610.889
<b>Årets resultat</b>	<b>1.193.535</b>	<b>950.688</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	1.000.000	900.000
Overføres til overført resultat	193.535	50.688
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.193.535</b>	<b>950.688</b>

## Balance 31. december

Aktiver		
Note	2025	2024
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Investeringsejendomme	35.700.000	35.533.000
Materielle anlægsaktiver i alt	35.700.000	35.533.000
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>35.700.000</b>	<b>35.533.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	46.072	15.343
Periodeafgrænsningsposter	13.016	10.990
Tilgodehavender i alt	59.088	26.333
Likvide beholdninger	804.865	815.913
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>863.953</b>	<b>842.246</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>36.563.953</b>	<b>36.375.246</b>



## Balance 31. december

### Passiver

Note	2025	2024
<b>Egenkapital</b>		
3 Virksomhedskapital	8.400.000	8.400.000
Overført resultat	1.754.393	1.560.858
Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.000.000	900.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>11.154.393</b>	<b>10.860.858</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	24.421.973	24.554.089
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	24.421.973	24.554.089
4 Kortfristet del af langfristet gæld	139.551	121.634
Forudbetalt leje og depositum	643.107	647.446
Leverandører af varer og tjenesteydelser	75.062	115.663
Anden gæld	129.867	75.556
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	987.587	960.299
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>25.409.560</b>	<b>25.514.388</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>36.563.953</b>	<b>36.375.246</b>

- 1 Medarbejderforhold
- 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 6 Eventualposter

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	8.400.000	1.560.858	900.000	10.860.858
Udloddet udbytte	0	0	-900.000	-900.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	193.535	1.000.000	1.193.535
	<b>8.400.000</b>	<b>1.754.393</b>	<b>1.000.000</b>	<b>11.154.393</b>

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>1. Medarbejderforhold</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2025	34.327.905	34.322.805
Tilgang i årets løb	<u>17.600</u>	<u>5.100</u>
<b>Kostpris 31. december 2025</b>	<b><u>34.345.505</u></b>	<b><u>34.327.905</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2025	1.205.095	1.027.195
Årets regulering til dagsværdi	<u>149.400</u>	<u>177.900</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2025</b>	<b><u>1.354.495</u></b>	<b><u>1.205.095</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b><u>35.700.000</u></b>	<b><u>35.533.000</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.

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

Aktuel lejeindtægt  
 +/- Reguleringer til lejen  
 - Driftsomkostninger  
 = Reguleret driftsresultat  
 / Afkastprocent  
 = Bruttoværdi  
 + Deposita og forudbetalt leje

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler 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.

**2. Investeringsejendomme (fortsat)**

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
Afkastkrav, bolig (%)	4,75	4,67

**Følsomhedsanalyse**

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 35.700 t.kr. pr. 31. december 2025. 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 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 3.300 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 4.100 t.kr.

**3. Virksomhedskapital**

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

**4. Gældsforpligtelser**

	Gæld i alt 31/12 2025	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2025	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>24.561.524</u>	<u>139.551</u>	<u>24.421.973</u>	<u>23.446.736</u>
	<b><u>24.561.524</u></b>	<b><u>139.551</u></b>	<b><u>24.421.973</u></b>	<b><u>23.446.736</u></b>

**5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 24.891 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 35.700 t.kr.

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

- Pantebrev stort DKK 19.500.000

- Pantebrev stort DKK 5.600.000

**6. Eventualposter**
**Eventualforpligtelser**

Selskabet har indgået aftale om selskabs- og ejendomsadministration med Crescendo Asset Management ApS. Forpligtelsen for begge aftaler beløber sig til opsigelsesperioden på 12 måneder, i alt DKK 60.181.

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

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.

**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".

Investeringsejendomme 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 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 nominal værdi.