

K/S Bolig Palisanderparken Hadsten

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

CVR-nr. 40 62 62 71

Årsrapport

2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. marts 2025.

Lykke Gamby
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 2024	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2024 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 2024 samt af re-sultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 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. marts 2025

Bestyrelse

Henrik Hede-Nielsen
Formand

Christian Thorkild Jensen

Glenn Elmbæk Olsen

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 2024 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. marts 2025

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, Formand Christian Thorkild Jensen Glenn Elmbæk Olsen
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

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 951 t.kr. mod -618 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>2024</u>	<u>2023</u>
Bruttofortjeneste	1.373.249	1.460.964
Værdiregulering af investeringsejendomme	177.900	-1.660.225
Resultat før finansielle poster	1.551.149	-199.261
Andre finansielle indtægter	10.428	19.778
Øvrige finansielle omkostninger	-610.889	-438.675
Årets resultat	950.688	-618.158
 Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	900.000	600.000
Overføres til overført resultat	50.688	0
Disponeret fra overført resultat	0	-1.218.158
Disponeret i alt	950.688	-618.158

Balance 31. december

Aktiver		<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	35.533.000	35.350.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>35.533.000</u>	<u>35.350.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>35.533.000</u>	<u>35.350.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	15.343	23.412
	Periodeafgrænsningsposter	<u>10.990</u>	<u>10.650</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>26.333</u>	<u>34.062</u>
	Likvide beholdninger	<u>815.913</u>	<u>1.046.427</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>842.246</u>	<u>1.080.489</u>
	Aktiver i alt	<u>36.375.246</u>	<u>36.430.489</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
3	Virksomhedskapital	8.400.000	8.400.000
	Overført resultat	1.560.858	1.510.170
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	900.000	600.000
	Egenkapital i alt	<u>10.860.858</u>	<u>10.510.170</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	24.554.089	24.499.102
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>24.554.089</u>	<u>24.499.102</u>
4	Kortfristet del af langfristet gæld	121.634	224.974
	Forudbetalt leje og depositum	647.446	668.486
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	115.663	27.041
	Anden gæld	75.556	500.716
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>960.299</u>	<u>1.421.217</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>25.514.388</u>	<u>25.920.319</u>
	Passiver i alt	<u>36.375.246</u>	<u>36.430.489</u>
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6	Eventualposter		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	8.400.000	1.510.170	600.000	10.510.170
Udloddet udbytte	0	0	-600.000	-600.000
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>50.688</u>	<u>900.000</u>	<u>950.688</u>
	<u>8.400.000</u>	<u>1.560.858</u>	<u>900.000</u>	<u>10.860.858</u>

Noter

	2024	2023
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2024	34.322.805	34.312.580
Tilgang i årets løb	5.100	10.225
Kostpris 31. december 2024	34.327.905	34.322.805
Regulering til dagsværdi 1. januar 2024	1.027.195	2.687.420
Årets regulering til dagsværdi	177.900	-1.660.225
Regulering til dagsværdi 31. december 2024	1.205.095	1.027.195
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	35.533.000	35.350.000

Virksomhedens investeringsejendomme består af 14 boligejendomme på i alt 1.818 m² 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.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

31/12 2024	31/12 2023
------------	------------

Noter

2. Investeringsejendomme (fortsat)

Afkastkrav, bolig (%)	4,67	4,67
-----------------------	------	------

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 35.533 t.kr. pr. 31. december 2024. 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 33.760 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien til 37.510 t.kr.

3. Virksomhedskapital

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

Noter

4. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2024	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2024	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	24.675.723	121.634	24.554.089	24.377.267
	24.675.723	121.634	24.554.089	24.377.267

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 25.022 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 35.533 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 58.789.

Selskabet har 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".

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 nettorealiseringsværdien 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.