

K/S Teaterstien 2A Haderslev

c/o Crescendo A/S, Christian Xs Vej 56, 8260 Viby J

CVR-nr. 36 98 65 65

Årsrapport

11. august 2015 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. maj 2017.

Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 11. august 2015 - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 11. august 2015 - 31. december 2016 for K/S Teaterstien 2A Haderslev.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 11. august 2015 - 31. december 2016.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 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 2017

Bestyrelse



Bo Helvigsoe



Anton Gammelgaard



Leo Kristensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kommanditisterne i K/S Teaterstien 2A Haderslev

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Teaterstien 2A Haderslev for regnskabsåret 11. august 2015 - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 2017

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89



Lars Christensen
statsautoriseret revisor



Karen Kragesand Thomsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Teaterstien 2A Haderslev c/o Crescendo A/S Christian Xs Vej 56 8260 Viby J
	CVR-nr.: 36 98 65 65
	Regnskabsår: 11. august - 31. december
Bestyrelse	Bo Helligsø Anton Gammelgaard Leo Kristensen
Revisor	Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Sommervej 31C 8210 Aarhus V

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i erhvervsejendomme og dermed beslægtet virksomhed. Selskabet blev stiftet den 11. august 2015 og har siden erhvervet ejendommen:

- Matr. nr. 2405, Haderslev, beliggende Teaterstien 2A, 6100 Haderslev.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold i regnskabet.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen usikkerheder ved indregning og måling i regnskabet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 771 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.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Teaterstien 2A Haderslev er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt 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 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

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Balancen

Investeringsejendomme

Ejendommen matr. nr. 2405, Haderslev, beliggende Teaterstien 2A, 6100 Haderslev værdiansættes i første regnskabsår til anskaffelsessum inklusiv købsomkostninger.

Grunde uden påbegyndt bebyggelse værdiansættes til anskaffelsessum inklusiv købsomkostninger.

Ejendommene måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for det kommende år. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse.

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".

Ejendommene 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.

Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

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

Selskabsskat og udskudt skat

Som følge af at K/S Teaterstien 2A Haderslev ikke er et selvstændigt skattesubjekt, omfatter årsrapporten ikke skat af selskabets drift.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

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

Resultatopgørelse

Nettoomsætning	1.523.436
Andre eksterne omkostninger	<u>-254.191</u>
Bruttoresultat	1.269.245
Andre finansielle indtægter	70
1 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-498.221</u>
Årets resultat	<u>771.094</u>
 Forslag til resultatdisponering:	
Overføres til overført resultat	<u>771.094</u>
Disponeret i alt	<u>771.094</u>

Balance

Aktiver		<u>31/12 2016</u>
<u>Note</u>		
Anlægsaktiver		
2	Investeringsejendomme	<u>20.168.769</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>20.168.769</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>20.168.769</u>
Omsætningsaktiver		
	Andre tilgodehavender	<u>34.200</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>34.200</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>34.200</u>
	Aktiver i alt	<u>20.202.969</u>

Balance

Passiver	31/12 2016
<u>Note</u>	
Egenkapital	
3 Øvrige reserver	5.400.000
Overført resultat	771.094
Egenkapital i alt	6.171.094
Gældsforpligtelser	
4 Gæld til realkreditinstitutter	10.392.093
5 Gæld til pengeinstitutter	1.543.735
Langfristede gældsforpligtelser i alt	11.935.828
Kortfristet del af langfristet gæld	680.693
Gæld til pengeinstitutter	1.281.999
Leverandører af varer og tjenesteydelser	47.000
6 Anden gæld	86.355
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.096.047
Gældsforpligtelser i alt	14.031.875
Passiver i alt	20.202.969
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
8 Eventualposter	

Noter

	11/8 2015 - 31/12 2016
1. Øvrige finansielle omkostninger	
Andre finansielle omkostninger	498.221
	<u>498.221</u>
	<u>31/12 2016</u>
2. Investeringsejendomme	
Tilgang i årets løb	20.168.769
Kostpris 31. december 2016	<u>20.168.769</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>20.168.769</u>
<p>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. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mæglers bedømmelser af markedsniveauet.</p>	
3. Øvrige reserver	
Øvrige reserver 11. august 2015	5.400.000
	<u>5.400.000</u>
Vedrørende investorindskud.	
4. Gæld til realkreditinstitutter	
Gæld til Realkredit Danmark	10.914.446
Heraf forfalder inden for 1 år	-522.353
	<u>10.392.093</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>8.220.838</u>

Noter

31/12 2016

5. Gæld til pengeinstitutter

Erhvervslån	1.702.075
	1.702.075
Heraf forfalder inden for 1 år	-158.340
	1.543.735
 Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	 910.375

6. Anden gæld

Skyldig moms	84.227
Skyldige renter	2.128
	86.355

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, 13.898 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 20.197 t.kr.

- Pantebrev stort DKK 3.107.000
- Pantebrev stort DKK 11.451.000

8. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået aftale om selskabssadministration med Crescendo Administration ApS. Aftalen er uopsigelig frem til 1/1 2021 med en opsigelsesperiode på 6 måneder. Forpligtelsen beløber sig til 1.084 t.kr.