

K/S Teaterstien 2A Haderslev

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

CVR-nr. 36 98 65 65

Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. maj 2018.



Dirigent
Bo Helligsø

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 24. april 2018

Bestyrelse



Bo Helligsø



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 1. januar - 31. december 2017 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 Etiske 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 24. april 2018

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89



Lars Sigfred Christensen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 9160



Karen Kragesand Thomsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 34460

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: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Bo Helligsøe
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 757 t.kr. mod 771 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 2017 - 31/12 2017	11/8 2015 - 31/12 2016
Nettoomsætning	1.436.518	1.523.436
Andre eksterne omkostninger	-257.396	-254.191
Bruttoresultat	1.179.122	1.269.245
Andre finansielle indtægter	0	70
1 Øvrige finansielle omkostninger	-421.958	-498.221
Årets resultat	757.164	771.094
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	757.164	771.094
Disponeret i alt	757.164	771.094

Balance 31. december

Aktiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	<u>20.168.769</u>	<u>20.168.769</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>20.168.769</u>	<u>20.168.769</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>20.168.769</u>	<u>20.168.769</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>34.200</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>34.200</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>34.200</u>
	Aktiver i alt	<u>20.168.769</u>	<u>20.202.969</u>

Balance 31. december

Passiver		2017	2016
Note			
Egenkapital			
3	Virksomhedskapital	5.400.000	5.400.000
	Overført resultat	1.528.258	771.094
	Egenkapital i alt	6.928.258	6.171.094
Gældsforpligtelser			
4	Gæld til realkreditinstitutter	9.861.681	10.392.093
5	Gæld til pengeinstitutter	1.385.395	1.543.735
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	11.247.076	11.935.828
	Kortfristet del af langfristet gæld	688.752	680.693
	Gæld til pengeinstitutter	1.211.917	1.281.999
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.000	47.000
6	Anden gæld	80.766	86.355
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.993.435	2.096.047
	Gældsforpligtelser i alt	13.240.511	14.031.875
	Passiver i alt	20.168.769	20.202.969
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8	Eventualposter		

Noter

	1/1 2017 - 31/12 2017	11/8 2015 - 31/12 2016
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	421.958	498.221
	421.958	498.221
	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2017	20.168.769	0
Tilgang i årets løb	0	20.168.769
Kostpris 31. december 2017	20.168.769	20.168.769
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	20.168.769	20.168.769
<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.</p> <p>Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.</p> <p>Ejendommen anvendes primært som detailejendom.</p>		
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2017	5.400.000	5.400.000
	5.400.000	5.400.000
<p>Stam kapitalen består af 540 anparter a nominelt DKK 10.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.</p>		
4. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til Realkredit Danmark	10.392.093	10.914.446
Heraf forfalder inden for 1 år	-530.412	-522.353
	9.861.681	10.392.093

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	7.656.927	8.220.838
5. Gæld til pengeinstitutter		
Erhvervslån	1.543.735	1.702.075
	1.543.735	1.702.075
Heraf forfalder inden for 1 år	-158.340	-158.340
	1.385.395	1.543.735
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	752.035	910.375
6. Anden gæld		
Skyldig moms	77.969	84.227
Skyldige renter	2.797	2.128
	80.766	86.355
7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, 11.604 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 20.169 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 307 t.kr.		

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Teaterstien 2A Haderslev 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 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 mellemværende 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 nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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