

# **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 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. maj 2020.

---

**Bendt Mortensen**  
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 2019</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 27. maj 2020

### Bestyrelse

Bo Helligsøe

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 2019 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 27. maj 2020

### Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Jakob Westerdahl

statsautoriseret revisor  
mne31449

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	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
<b>Bestyrelse</b>	Bo Helligsøe Anton Gammelgaard Leo Kristensen
<b>Revisor</b>	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.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 1.224 t.kr. mod 814 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.433.629</b>	<b>1.208.968</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	151.231	0
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-360.793</u>	<u>-394.792</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>1.224.067</u></b>	<b><u>814.176</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	<u>1.224.067</u>	<u>814.176</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>1.224.067</u></b>	<b><u>814.176</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
1	Investeringsejendomme	<u>20.320.000</u>	<u>20.168.769</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>20.320.000</u>	<u>20.168.769</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>20.320.000</u></b>	<b><u>20.168.769</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>9.834</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>9.834</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>9.834</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>20.320.000</u></b>	<b><u>20.178.603</u></b>



## Balance 31. december

<b>Passiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Egenkapital</b>			
2	Virksomhedskapital	5.400.000	5.400.000
	Overført resultat	<u>3.566.501</u>	<u>2.342.434</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>8.966.501</u></b>	<b><u>7.742.434</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	8.776.181	9.331.269
	Gæld til pengeinstitutter	<u>1.068.715</u>	<u>1.227.055</u>
3	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>9.844.896</u>	<u>10.558.324</u>
3	Kortfristet del af langfristet gæld	705.245	688.752
	Gæld til pengeinstitutter	532.547	997.406
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	75.613	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.000	21.834
	Anden gæld	<u>181.198</u>	<u>169.853</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.508.603</u>	<u>1.877.845</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>11.353.499</u></b>	<b><u>12.436.169</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>20.320.000</u></b>	<b><u>20.178.603</u></b>
<b>4</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>5</b>	<b>Eventualposter</b>		

## Noter

	2019	2018
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2019	20.168.769	20.168.769
<b>Kostpris 31. december 2019</b>	<b>20.168.769</b>	<b>20.168.769</b>
Årets regulering til dagsværdi	151.231	0
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2019</b>	<b>151.231</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>20.320.000</b>	<b>20.168.769</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.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund: 7,40% (2018: 7,30%)

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 på 0,25% vil reducere dagsværdien på ejendommen til 19.650 t.kr. fra 20.320 tkr. En formindskelse af afkastkravet på 0,25% vil forhøje dagsværdien til 21.030 t.kr.

## 2. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2019	5.400.000	5.400.000
	<b>5.400.000</b>	<b>5.400.000</b>

Stamkapitalen består af 540 anparter a nominelt DKK 10.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

## Noter

---

### 3. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2019</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2019</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	9.323.086	546.905	8.776.181	6.502.870
Gæld til pengeinstitutter	1.227.055	158.340	1.068.715	435.355
	<u>10.550.141</u>	<u>705.245</u>	<u>9.844.896</u>	<u>6.938.225</u>

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og pengeinstitutter, 11.083 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 20.320 t.kr.

- Pantebrev stort DKK 3.107.000
- Pantebrev stort DKK 11.451.000

### 5. 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 67 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 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 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

### 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 administration.

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

---

### 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 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.

Investeringsejendomme 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 ledelsen 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 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

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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