



K/S Teaterstien 2A Haderslev

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

CVR-nr. 36 98 65 65

Årsrapport

2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. maj 2023.

Bendt Mortensen
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 2022 | |
| Resultatopgørelse | 5 |
| Balance | 6 |
| Egenkapitalopgørelse | 8 |
| Noter | 9 |
| Anvendt regnskabspraksis | 11 |

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 10. maj 2023

Bestyrelse

Steen Skallebæk
Formand

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 2022 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 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 10. maj 2023

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Morten Ryberg Nielsen
statsautoriseret revisor
mne33221

Carsten Mikkelsen
statsautoriseret revisor
mne28658

Selskabsoplysninger

| | |
|-------------------|---|
| Selskabet | K/S Teaterstien 2A Haderslev c/o Crescendo A/S Sønderhøj 8, 3. 8260 Viby J |
| | CVR-nr.: 36 98 65 65 |
| | Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Bestyrelse | Steen Skallebæk, Formand Anton Gammelgaard Leo Kristensen |
| Revisor | Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Sommervej 31C 8210 Aarhus V |

Ledelsesberetning

Virksomhedens 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

Årets ordinære resultat efter skat udgør 1.408 t.kr. mod 1.356 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>2022</u> | <u>2021</u> |
|--|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste | 1.511.627 | 1.488.621 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | 140.000 | 150.000 |
| Resultat før finansielle poster | 1.651.627 | 1.638.621 |
| Øvrige finansielle omkostninger | -243.698 | -282.425 |
| Årets resultat | 1.407.929 | 1.356.196 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | 1.407.929 | 1.356.196 |
| Disponeret i alt | 1.407.929 | 1.356.196 |

Balance 31. december

| Aktiver | | | |
|--------------------------|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| <u>Note</u> | | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
| Anlægsaktiver | | | |
| 1 | Investeringsejendomme | 20.740.000 | 20.600.000 |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | 20.740.000 | 20.600.000 |
| | Anlægsaktiver i alt | 20.740.000 | 20.600.000 |
| Omsætningsaktiver | | | |
| | Likvide beholdninger | 112.848 | 160.426 |
| | Omsætningsaktiver i alt | 112.848 | 160.426 |
| | Aktiver i alt | 20.852.848 | 20.760.426 |

Balance 31. december

| Passiver | | | |
|---------------------------|--|-------------------|-------------------|
| <u>Note</u> | | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
| Egenkapital | | | |
| 2 | Virksomhedskapital | 5.400.000 | 5.400.000 |
| | Overført resultat | 7.584.432 | 6.176.503 |
| | Egenkapital i alt | 12.984.432 | 11.576.503 |
| Gældsforpligtelser | | | |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 7.084.316 | 7.656.927 |
| | Gæld til pengeinstitutter | 0 | 602.035 |
| 3 | Langfristede gældsforpligtelser i alt | 7.084.316 | 8.258.962 |
| 3 | Kortfristet del af langfristet gæld | 572.611 | 722.251 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 14.000 | 14.000 |
| | Anden gæld | 197.489 | 188.710 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 784.100 | 924.961 |
| | Gældsforpligtelser i alt | 7.868.416 | 9.183.923 |
| | Passiver i alt | 20.852.848 | 20.760.426 |
| 4 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 5 | Eventualposter | | |

Egenkapitaloppgørelse

| | Virksomhedskapital | Overført resultat | I alt |
|--|---------------------------|--------------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2021 | 5.400.000 | 4.820.307 | 10.220.307 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0 | 1.356.196 | 1.356.196 |
| Egenkapital 1. januar 2022 | 5.400.000 | 6.176.503 | 11.576.503 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0 | 1.407.929 | 1.407.929 |
| | 5.400.000 | 7.584.432 | 12.984.432 |

Noter

| | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|---|--------------------------|--------------------------|
| 1. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris 1. januar 2022 | 20.168.769 | 20.168.769 |
| Kostpris 31. december 2022 | <u>20.168.769</u> | <u>20.168.769</u> |
| Regulering til dagsværdi 1. januar 2022 | 431.231 | 281.231 |
| Årets regulering til dagsværdi | <u>140.000</u> | <u>150.000</u> |
| Regulering til dagsværdi 31. december 2022 | <u>571.231</u> | <u>431.231</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022 | <u>20.740.000</u> | <u>20.600.000</u> |

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. 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: 7,85% (2021: 7,60%)

Selskabets ejendom udlejes til bageri og butik og er beliggende i Haderslev.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen. 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 med 0,25 %-point vil reducere dagsværdien på ejendommen til 20.100 t.kr.. En formindskelse af afkastkravet med 0,25% vil forhøje dagsværdien til 21.420 t.kr.

2. Virksomhedskapital

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 2022</u> | <u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u> | <u>Langfristet gæld 31/12 2022</u> | <u>Restgæld efter 5 år</u> |
|-----------------------------------|----------------------------------|--|--|--------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 7.656.927 | 572.611 | 7.084.316 | 4.831.316 |
| | <u>7.656.927</u> | <u>572.611</u> | <u>7.084.316</u> | <u>4.831.316</u> |

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.657 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 20.740 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til banker 0 kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 20.740 t.kr.

- Ejerpantebrev stort DKK 3.107.000
- Realkreditpantebrev stort DKK 11.451.000

5. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31. december 2022.

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 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 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 mellemværende 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.

Investeringsejendommen måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi. Ejendommen værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav 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".

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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

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