

K/S Ringsted C

c/o Crescendo A/S, Chr. X's Vej 56, 8260 Viby J

CVR-nr. 32 93 79 69

Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. april 2019.

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 2018	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for K/S Ringsted C.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 8. marts 2019

Bestyrelse

Jan Høgh Kristensen
Formand

Klaus Ulrik Holck

Keld Lehrmann Madsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kommanditisterne i K/S Ringsted C

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Ringsted C for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 8. marts 2019

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Kai Ambrosius
statsautoriseret revisor
mne11696

Karen Kragesand Thomsen
statsautoriseret revisor
mne34460

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Ringsted C
c/o Crescendo A/S
Chr. X's Vej 56
8260 Viby J

Telefon: 87 33 44 88
Telefax: 87 33 44 89
Hjemmeside: www.crescendo.dk
E-mail: post@crescendo.dk

CVR-nr.: 32 93 79 69
Stiftet: 25. maj 2010
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
9. regnskabsår

Bestyrelse

Jan Høgh Kristensen, Formand
Klaus Ulrik Holck
Keld Lehrmann Madsen

Komplementar

Ringsted C Komplementar ApS

Revisor

Redmark
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Sommervej 31C
8210 Aarhus V

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets formål er at investere i erhvervsejendomme og dermed beslægtet virksomhed. Komanditselskabet blev stiftet den 25. maj 2010 og har siden erhvervet ejendommen:

- Matr. nr. 1HT, Klosteret, Ringsted Jorder, ejerlejlighed 1, beliggende Jyllandsgade 7, 4100 Ringsted.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold i regnskabet.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen usikkerhed ved indregning og måling i regnskabet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets ordinære resultat udgør 878 t.kr. mod 833 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>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsætning	1.394.299	1.366.960
Andre eksterne omkostninger	-46.961	-50.714
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-2.600	0
Driftsresultat	1.344.738	1.316.246
Andre finansielle indtægter	0	8.498
1 Øvrige finansielle omkostninger	-466.366	-491.770
Årets resultat	878.372	832.974
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	878.372	832.974
Disponeret i alt	878.372	832.974

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	<u>18.537.535</u>	<u>18.537.535</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>18.537.535</u>	<u>18.537.535</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>18.537.535</u>	<u>18.537.535</u>
	Aktiver i alt	<u>18.537.535</u>	<u>18.537.535</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Egenkapital			
3	Virksomhedskapital	2.000.000	2.000.000
4	Overført resultat	<u>3.141.493</u>	<u>2.423.121</u>
	Egenkapital i alt	<u>5.141.493</u>	<u>4.423.121</u>
Gældsforpligtelser			
5	Gæld til realkreditinstitutter	9.876.006	10.194.574
	Kreditinstitutter i øvrigt	<u>1.200.000</u>	<u>1.200.000</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>11.076.006</u>	<u>11.394.574</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	318.567	315.449
	Gæld til pengeinstitutter	1.614.526	2.050.654
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	19.757	11.000
	Anden gæld	<u>367.186</u>	<u>342.737</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.320.036</u>	<u>2.719.840</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>13.396.042</u>	<u>14.114.414</u>
	Passiver i alt	<u>18.537.535</u>	<u>18.537.535</u>
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7	Eventualposter		

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	7.225	7.054
Andre finansielle omkostninger	<u>459.141</u>	<u>484.716</u>
	<u>466.366</u>	<u>491.770</u>
	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2018	<u>18.537.535</u>	<u>18.537.535</u>
Kostpris 31. december 2018	<u>18.537.535</u>	<u>18.537.535</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>18.537.535</u>	<u>18.537.535</u>

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.

Ejendommen anvendes som retail og er fuldt udlejet.

3. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2018	<u>2.000.000</u>	<u>2.000.000</u>
	<u>2.000.000</u>	<u>2.000.000</u>

Stamkapitalen består af 80 anparter a nominelt DKK 25.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Investorerne har i henhold til vedtægternes § 5 pligt til at indbetale op til 85% af årets skattemæssige underskud efter maksimale skattemæssige afskrivninger.

Der har ikke været ændringer i stamkapitalen siden selskabets stiftelse i 2010.

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2018	2.423.121	1.750.147
Udloddet resultat	-160.000	-160.000
Årets overførte overskud eller underskud	<u>878.372</u>	<u>832.974</u>
	<u>3.141.493</u>	<u>2.423.121</u>
5. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	10.194.573	10.510.023
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-318.567</u>	<u>-315.449</u>
	<u>9.876.006</u>	<u>10.194.574</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>7.028.010</u>	<u>7.662.597</u>
6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, DKK 13.009.099, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør DKK 18.537.535.		
- Realkreditpantebrev stort DKK 6.157.000		
- Realkreditpantebrev stort DKK 6.157.000		
- Ejerpantebrev stort DKK 3.500.000		
- Pantebrev stort DKK 400.000		
- Pantebrev stort DKK 1.200.000		
-Transport i kommanditisternes forfaldne og uforfaldne indbetalingsforpligtelser		
-Transport i lejeindtægterne		
7. Eventualposter		
Eventualforpligtelser		
Selskabet har indgået aftale om selskabs- og ejendomsadministration med Crescendo Administration ApS. Forpligtelsen for begge aftaler beløber sig til opsigelsesperioden på seks måneder, i alt DKK 18.276.		

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Ringsted C 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

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 til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

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. 1ht, Klosteret, Ringsted Jorder, ejerlejlighed 1, beliggende Jyllandsgade 7, 4100 Ringsted, 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 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.

Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen.

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

Selskabsskat og udskudt skat

Som følge af at K/S Ringsted C ikke er et selvstændigt skattesubjekt, omfatter årsrapporten ikke skat af selskabets driftsresultat.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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