

# 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 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. maj 2018.



---

**Bendt Mortensen**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<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 2017</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

## Ledespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 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 22. marts 2018

### Bestyrelse

Jan Høgh Kristensen

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 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 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 22. marts 2018

### Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

**Kai Ambrosius**  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 11696

**Karen Kragesand Thomsen**  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 34460

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	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: <a href="http://www.crescendo.dk">www.crescendo.dk</a>
	E-mail: <a href="mailto:post@crescendo.dk">post@crescendo.dk</a>
	CVR-nr.: 32 93 79 69
	Stiftet: 25. maj 2010
	Hjemsted: Aarhus
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 8. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Jan Høgh Kristensen Klaus Ulrik Holck Keld Lehrmann Madsen
<b>Komplementar</b>	Ringsted C Komplementar ApS
<b>Revisor</b>	Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Sommervej 31C 8210 Aarhus V

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

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

### 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

Note	2017	2016
Nettoomsætning	1.366.960	1.340.157
Andre eksterne omkostninger	-50.714	-48.246
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.316.246</b>	<b>1.291.911</b>
Andre finansielle indtægter	8.498	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	-491.770	-517.044
<b>Årets resultat</b>	<b>832.974</b>	<b>774.867</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	832.974	774.867
<b>Disponeret i alt</b>	<b>832.974</b>	<b>774.867</b>

**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
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>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>18.537.535</b></u>	<u><b>18.537.535</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><b>18.537.535</b></u>	<u><b>18.537.535</b></u>



## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Egenkapital</b>		
3 Virksomhedskapital	2.000.000	2.000.000
4 Overført resultat	2.423.121	1.750.148
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.423.121</b>	<b>3.750.148</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
5 Gæld til realkreditinstitutter	10.194.574	10.510.022
Kreditinstitutter i øvrigt	1.200.000	1.200.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	11.394.574	11.710.022
Kortfristet del af langfristet gæld	315.449	312.363
Gæld til pengeinstitutter	2.050.654	2.435.846
Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.000	11.000
Anden gæld	342.737	318.156
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.719.840	3.077.365
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>14.114.414</b>	<b>14.787.387</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>18.537.535</b>	<b>18.537.535</b>
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>7 Eventualposter</b>		

## Noter

	2017	2016
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	7.054	6.849
Andre finansielle omkostninger	484.716	510.195
	<b>491.770</b>	<b>517.044</b>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2017	18.537.535	18.537.535
<b>Kostpris 31. december 2017</b>	<b>18.537.535</b>	<b>18.537.535</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b>18.537.535</b>	<b>18.537.535</b>
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2017	2.000.000	2.000.000
	<b>2.000.000</b>	<b>2.000.000</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.

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 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2017	1.750.147	1.135.281
Udloddet resultat	-160.000	-160.000
Årets overførte overskud eller underskud	<u>832.974</u>	<u>774.867</u>
	<b><u>2.423.121</u></b>	<b><u>1.750.148</u></b>
<b>5. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	10.510.023	10.822.385
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-315.449</u>	<u>-312.363</u>
	<b><u>10.194.574</u></b>	<b><u>10.510.022</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>7.662.597</u>	<u>8.616.182</u>
<b>6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, DKK 13.760.676, 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		
<b>7. Eventualposter</b>		
<b>Eventualforpligtelser</b>		
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 17.828.		

## 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.

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 en ekstern valuar 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".

#### 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.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Jan Høgh Kristensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-265861343226

IP: 85.191.113.21

2018-04-25 07:52:37Z

NEM ID 

## Keld Lehrmann Madsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-820095647393

IP: 188.11.185.176

2018-04-26 20:46:00Z

NEM ID 

## Klaus Ulrik Holck

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-720282458551

IP: 83.92.74.24

2018-04-27 11:58:44Z

NEM ID 

## Kai Ambrosius

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:29442789-RID:65438956

IP: 188.180.107.67

2018-04-30 05:48:02Z

NEM ID 

## Karen Kragesand Thomsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:29442789-RID:62969813

IP: 188.180.107.67

2018-04-30 06:19:55Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ZCJMIQ-3N8DP-T8LJK-N2DC3-B7JCB-0MVF

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>