

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 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. maj 2017.



Bendt Mortensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 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. april 2017

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 2016 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 10. april 2017

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89



Kai Ambrosius
statsautoriseret revisor



Karen Kragesand Thomsen
statsautoriseret revisor

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 7. regnskabsår
Bestyrelse	Jan Høgh Kristensen 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. 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.

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 resultat udgør 775 t.kr. mod 757 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.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Ringsted C er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

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. 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 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. 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".

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".

Selskabsskat og udskudt skat

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

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsætning	1.340.157	1.313.880
Andre eksterne omkostninger	-48.246	-64.690
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	0	-2.500
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>326.037</u>
Driftsresultat	1.291.911	1.572.727
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-517.044</u>	<u>-815.479</u>
Årets resultat	<u>774.867</u>	<u>757.248</u>
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>774.867</u>	<u>757.248</u>
Disponeret i alt	<u>774.867</u>	<u>757.248</u>

Balance 31. december

Aktiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	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>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	2.000.000	2.000.000
5	Overført resultat	<u>1.750.148</u>	<u>1.135.281</u>
	Egenkapital i alt	<u>3.750.148</u>	<u>3.135.281</u>
 Gældsforpligtelser			
6	Gæld til realkreditinstitutter	10.510.022	10.822.385
7	Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	<u>1.200.000</u>	<u>1.200.000</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>11.710.022</u>	<u>12.022.385</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	312.363	334.341
	Gæld til pengeinstitutter	2.435.846	2.757.651
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.000	11.000
8	Anden gæld	<u>318.156</u>	<u>276.877</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.077.365</u>	<u>3.379.869</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>14.787.387</u>	<u>15.402.254</u>
	Passiver i alt	<u>18.537.535</u>	<u>18.537.535</u>

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

10 Eventualposter

Noter

	2016	2015
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering som følge af ændret driftsindtjening	0	326.037
	0	326.037
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Rente, komplementar	6.849	6.636
Andre renteomkostninger	510.195	808.843
	517.044	815.479
	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2016	18.537.535	18.537.535
Kostpris 31. december 2016	18.537.535	18.537.535
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	18.537.535	18.537.535

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. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ejendommen er en dagligvarebutik, som er fuldt udlejet.

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2016	2.000.000	2.000.000
	2.000.000	2.000.000
<p>Stamkapitalen består af 80 anparter a nominelt DKK 25.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.</p> <p>Investorerne har i henhold til vedtægternes § 5 pligt til at indbetale op til 85% af årets skattemæssige underskud efter maksimale skattemæssige afskrivninger.</p> <p>Der har ikke været ændringer i stamkapitalen siden selskabets stiftelse i 2010.</p>		
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2016	1.135.281	538.033
Udloddet resultat	-160.000	-160.000
Årets overførte overskud eller underskud	774.867	757.248
	1.750.148	1.135.281
6. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	10.822.385	11.131.691
Heraf forfalder inden for 1 år	-312.363	-309.306
	10.510.022	10.822.385
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	8.616.182	9.554.292
7. Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt i alt	1.200.000	1.225.035
Heraf forfalder inden for 1 år	0	-25.035
	1.200.000	1.200.000
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	629.607

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
8. Anden gæld		
Skyldig moms	163.603	155.162
Anden gæld	48.885	24.626
Mellemregning med lejer	9.117	3.626
Gæld komplementar	<u>96.551</u>	<u>93.463</u>
	<u>318.156</u>	<u>276.877</u>

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, DKK 14.458.231, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 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

10. 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 17.395.