



K/S Ringsted C

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

CVR-nr. 32 93 79 69

Årsrapport

2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. marts 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 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 2022 samt af re-sultatet 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 14. marts 2023

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 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 14. marts 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 Ringsted C
c/o Crescendo A/S
Sønderhøj 8, 3.
8260 Viby J

Telefon: 87 33 44 88
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
13. regnskabsår

Bestyrelse

Jan Høgh Kristensen, Formand
Klaus Ulrik Holck
Keld Lehrmann Madsen

Komplementar

Ringsted C Komplementar ApS

Revisor

Redmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
Sommervej 31C
8210 Aarhus V

Ledelsesberetning

Virksomhedens 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.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.444 t.kr. mod 1.421 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.322 t.kr. mod 1.357 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Væsentlig fejl i regnskabet

Det er konstateret, at den ikke indbetalte vedtægtsmæssige forpligtelser tidligere er blevet medregnet under egenkapitalen. Dette er korrigeret i indeværende år, ligesom sammenligningstal er korrigeret. Egenkapitalen i 2021 er steget med DKK 1.935.546, ligesom aktiver og balancesummen er forøget med tilsvarende beløb i 2021. Fejlen har ikke påvirket resultatet i 2021.

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	1.444.095	1.420.690
Værdiregulering af investeringsejendomme	45.000	25.000
Resultat før finansielle poster	1.489.095	1.445.690
Andre finansielle indtægter	0	99.945
Øvrige finansielle omkostninger	-166.606	-188.657
Årets resultat	1.322.489	1.356.978
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	60.000	60.000
Overføres til overført resultat	1.262.489	1.296.978
Disponeret i alt	1.322.489	1.356.978

Balance 31. december

Aktiver		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
1	Investeringsejendomme	<u>18.670.000</u>	<u>18.625.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>18.670.000</u>	<u>18.625.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>18.670.000</u>	<u>18.625.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Krav på indbetaling af virksomhedskapital	<u>1.935.546</u>	<u>1.935.546</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>1.935.546</u>	<u>1.935.546</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.935.546</u>	<u>1.935.546</u>
	Aktiver i alt	<u>20.605.546</u>	<u>20.560.546</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Egenkapital			
2	Virksomhedskapital	2.000.000	2.000.000
	Vedtægtsmæssige reserver	1.935.546	1.935.546
	Overført resultat	7.609.423	6.346.934
	Egenkapital i alt	11.544.969	10.282.480
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	6.665.333	7.626.116
3	Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.665.333	7.626.116
3	Kortfristet del af langfristet gæld	960.783	962.998
	Gæld til pengeinstitutter	1.119.284	1.381.054
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.000	14.000
	Anden gæld	301.177	293.898
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.395.244	2.651.950
	Gældsforpligtelser i alt	9.060.577	10.278.066
	Passiver i alt	20.605.546	20.560.546
4	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5	Eventualposter		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomhedskapital	Vedtægtsmæssige reserver	Ikke indbetalt vedtægtsmæssige reserver	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	2.000.000	1.935.546	-1.935.546	5.049.956	7.049.956
Bevægelse 1	0	0	1.935.546	0	1.935.546
Korrigeret egenkapital 1. januar 2021	2.000.000	1.935.546	0	5.049.956	8.985.502
Henlagt af årets resultat	0	0	0	1.296.978	1.296.978
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	0	0	60.000	60.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	0	0	-60.000	-60.000
Egenkapital 1. januar 2022	2.000.000	1.935.546	0	6.346.934	10.282.480
Henlagt af årets resultat	0	0	0	1.262.489	1.262.489
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	0	0	60.000	60.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	0	0	-60.000	-60.000
	2.000.000	1.935.546	0	7.609.423	11.544.969

Noter

	2022	2021
1. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2022	18.537.535	18.537.535
Kostpris 31. december 2022	18.537.535	18.537.535
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	87.465	62.465
Årets regulering til dagsværdi	45.000	25.000
Regulering til dagsværdi 31. december 2022	132.465	87.465
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	18.670.000	18.625.000

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte erhvervsejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af erhvervsejendommene. 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. Der er anvendt en afkastbaseret model til værdiansættelse af erhvervsejendomme.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund: 8,25% (2021: 7,95%)

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 til 18.120 t.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,25% vil forhøje dagsværdien til 19.250 t.kr.

2. Virksomhedskapital

Stamkapitalen består af 80 anpartar a nominelt DKK 25.000. Ingen anpartar 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.

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	7.626.116	960.783	6.665.333	2.949.332
	<u>7.626.116</u>	<u>960.783</u>	<u>6.665.333</u>	<u>2.949.332</u>

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, DKK 8.745.400, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør DKK 18.670.000.

- Realkreditpantebrev stort DKK 6.157.000
- Realkreditpantebrev stort DKK 6.157.000
- Ejerpantebrev stort DKK 3.500.000

Til sikkerhed for forpligtelsen overfor ejerlejlighedsforening er der stillet sikkerhed med DKK 41.000. Bogført værdi af ejendom udgør DKK 18.670.000.

5. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. 31. december 2022.

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.

Med undtagelse af den nedenfor beskrevne korrektion, er årsrapporten aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Væsentlig fejl i regnskabet

Det er konstateret, at den ikke indbetalte vedtægtsmæssige forpligtelser tidligere er blevet medregnet under egenkapitalen. Dette er korrigeret i indeværende år, ligesom sammenligningstal er korrigeret. Egenkapitalen i 2021 er steget med DKK 1.935.546, ligesom aktiver og balancesummen er forøget med tilsvarende beløb i 2021. Fejlen har ikke påvirket resultatet i 2021.

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 tilbageførslers 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 til administration.

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

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 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.

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".

Ejendomme 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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