

K/S Ringsted C

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

CVR-nr. 32 93 79 69

Årsrapport

2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. juni 2025.

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 2024	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 30. juni 2025

Bestyrelse

Henrik Højen Andersen

Keld Lehrmann Madsen

Klaus Ulrik Holck

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 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 revisorers 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 30. juni 2025

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Morten Ryberg Nielsen

statsautoriseret revisor
mne33221

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
15. regnskabsår

Bestyrelse

Henrik Højen Andersen
Keld Lehrmann Madsen
Klaus Ulrik Holck

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.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttofortjeneste udgør 1.530 t.kr. mod 1.498 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -6.087 t.kr. mod 1.158 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Selskabets eneste lejer har opsagt lejemålet med fraflytning pr. 30. april 2025. På nuværende tidspunkt er der ikke indgået en aftale med en ny lejer, men selskabet arbejder aktivt på enten at genudleje ejendommen eller at afhænde den. Der er således stor risiko for, at selskabet står over for en periode uden lejeindtægter. Det vurderes dog, at en eventuel genudlejning vil ske til en lavere leje end den hidtidige. Dette afspejles også i selskabets resultat for 2024, der indeholder en større regulering af værdien for ejendommen.

Selskabets kommanditister har oplyst, at man vil understøtte med den nødvendige likviditet, hvorfor ledelsen aflægger regnskabet på baggrund af fortsat drift.

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	2024	2023
Bruttofortjeneste	1.530.340	1.498.404
Værdiregulering af investeringsejendomme	-7.494.000	-176.000
Resultat før finansielle poster	-5.963.660	1.322.404
Øvrige finansielle omkostninger	-123.108	-164.341
Årets resultat	-6.086.768	1.158.063
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	1.158.063
Disponeret fra overført resultat	-6.086.768	0
Disponeret i alt	-6.086.768	1.158.063

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	<u>11.000.000</u>	<u>18.494.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>11.000.000</u>	<u>18.494.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>11.000.000</u>	<u>18.494.000</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>12.935.546</u>	<u>20.429.546</u>

Balance 31. december

Passiver			
Note		2024	2023
Egenkapital			
3	Virksomhedskapital	2.000.000	2.000.000
	Vedtægtsmæssige reserver	1.935.546	1.935.546
	Overført resultat	2.560.718	8.707.486
	Egenkapital i alt	6.496.264	12.643.032
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	4.750.150	5.707.292
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.750.150	5.707.292
4	Kortfristet del af langfristet gæld	956.489	958.000
	Gæld til pengeinstitutter	403.873	799.857
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.000	14.000
	Anden gæld	314.770	307.365
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.689.132	2.079.222
	Gældsforpligtelser i alt	6.439.282	7.786.514
	Passiver i alt	12.935.546	20.429.546
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6	Eventualposter		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomhedskapital	Vedtægtsmæssige reserver	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	2.000.000	1.935.546	7.609.423	11.544.969
Udloddet resultat	0	0	-60.000	-60.000
Henlagt af årets resultat	0	0	1.158.063	1.158.063
Egenkapital 1. januar 2024	2.000.000	1.935.546	8.707.486	12.643.032
Udloddet resultat	0	0	-60.000	-60.000
Henlagt af årets resultat	0	0	-6.086.768	-6.086.768
	2.000.000	1.935.546	2.560.718	6.496.264

Noter

	2024	2023
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2024	18.537.535	18.537.535
Kostpris 31. december 2024	18.537.535	18.537.535
Regulering til dagsværdi 1. januar 2024	-43.535	132.465
Årets regulering til dagsværdi	-7.494.000	-176.000
Regulering til dagsværdi 31. december 2024	-7.537.535	-43.535
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	11.000.000	18.494.000

Virksomhedens investeringsejendomme består af 1 detailejendom på i alt 863 m² beliggende i Ringsted.

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt
 +/- Reguleringer til lejen
 - Driftsomkostninger
 = Reguleret driftsresultat
 / Afkastprocent
 = Bruttoværdi

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	31/12 2024	31/12 2023
Afkastkrav, erhverv(%)	6,5	8,5

Noter

2. Investeringsjendomme (fortsat)

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsjendommene udgør 11.000 t.kr. pr. 31. december 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,25 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde til 10.566 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien til 11.411 t.kr.

3. Virksomhedskapital

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.

Noter

4. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2024	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2024	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.706.639	956.489	4.750.150	1.003.275
	5.706.639	956.489	4.750.150	1.003.275

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, på henholdsvis 5.707 t.kr. og 404 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 11.000 t.kr.

- 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 41 t.kr. Bogført værdi af ejendom udgør 11.000 t.kr.

6. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået aftale om selskabs- og ejendomsadministration med Crescendo Asset Management ApS. Aftalen kan opsiges med 6 måneders varsel. Forpligtelsen for begge aftaler beløber sig i perioden til DKK 21.000.

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 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 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.

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 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 ejendommenes 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.

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.