

K/S Sct. Clemens Torv

c/o K/S Property Partners, Sønder Boulevard 55, 1720 København V

CVR-nr. 29 52 64 00

Årsrapport

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. april 2016.

Jesper Larsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for K/S Sct. Clemens Torv.

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 23. marts 2016

Bestyrelse

Hasse Kjærsgaard Larsen
formand

Jesper Larsen

Helle Glassau Larsen

Komplementar

Komplementarselskabet Sct. Clemens ApS

Jesper Larsen

Helen Nyboe

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Sct. Clemens Torv

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Sct. Clemens Torv for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Holstebro, den 23. marts 2016

KRØYER PEDERSEN

Statsautoriserede Revisorer I/S
CVR-nr. 89 22 49 18

Hans Madsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Sct. Clemens Torv c/o K/S Property Partners Sønder Boulevard 55 1720 København V
	CVR-nr.: 29 52 64 00
	Stiftet: 1. maj 2006
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
	10. regnskabsår
Bestyrelse	Hasse Kjærsgaard Larsen, formand Jesper Larsen Helle Glassau Larsen
Komplementar	Komplementarselskabet Sct. Clemens ApS
Daglig ledelse	Jesper Larsen
Revision	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
Modervirksomhed	K/S Property Partners

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har været udlejning og drift af selskabets investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er i årets løb sket genudlejning af en del af ejendommen beliggende på Industriparken 34 i Ballerup, der blev ledig pr. 1/1 2015. På baggrund af det nu kendte lejeniveau, er det besluttet at nedskrive ejendommen med 10,7 mio kr. til 35 mio. kr.

Årets resultat udgør -9.084 t.kr. mod -686 t.kr. sidste år. Resultatet er i meget stor grad påvirket af tomgangen og den førnævnte nedskrivning af ejendommen på Industriparken.

Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Den forventede udvikling

Ledelsen forventer et positivt resultat i det kommende år, som følge af øget udlejning af selskabets ejendom i Ballerup.

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 Sct. Clemens Torv 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning fratrukket omkostninger 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.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Udlejnings- og salgsomkostninger

I udlejnings- og salgsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt til salgsfremmende aktiviteter vedrørende investeringsejendommene.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration, herunder omkostninger til det administrative personale, ledelsen, kontorlokaler, kontoromkostninger samt afskrivninger.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, låneomkostninger og valutakursreguleringer. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Virksomhedens indkomst indregnes i de enkelte kommanditisters samlede indkomst- og formueforhold vedrørende regnskabsåret. Skyldige og udskudte skatter indregnes derfor ikke i resultatopgørelsen og balancen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	1.809.445	7.322.566
Værdiregulering af investeringsejendomme	-9.959.281	-9.925.487
Udlejnings- og salgskostninger	-315.782	-446.920
Administrationsomkostninger	-100.710	-85.346
Resultat før finansielle poster	-8.566.328	-3.135.187
Finansielle indtægter fra tilknyttet virksomhed	903.914	3.540.738
Finansielle indtægter	525	184.003
Finansielle omkostninger	-1.421.899	-1.275.833
Finansiering netto	-517.460	2.448.908
Årets resultat	-9.083.788	-686.279
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-9.083.788	-686.279
Disponeret i alt	-9.083.788	-686.279

Balance 31. december

Aktiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
1	Investeringsejendomme	<u>76.808.620</u>	<u>85.686.119</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>76.808.620</u>	<u>85.686.119</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>76.808.620</u>	<u>85.686.119</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttet virksomhed	15.609.643	23.895.729
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>875.000</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>15.609.643</u>	<u>24.770.729</u>
	Likvide beholdninger	<u>82.729</u>	<u>71.049</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>15.692.372</u>	<u>24.841.778</u>
	Aktiver i alt	<u>92.500.992</u>	<u>110.527.897</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
2	Stamkapital	5.000.000	5.000.000
3	Overført resultat	3.148.109	12.231.897
	Egenkapital i alt	<u>8.148.109</u>	<u>17.231.897</u>
 Gældsforpligtelser			
4	Gæld til realkreditinstitut	69.621.428	70.617.275
4	Gæld til pengeinstitut	7.425.523	10.026.133
	Deposita	1.715.093	3.535.011
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>78.762.044</u>	<u>84.178.419</u>
4	Kortfristet del af langfristet gæld	4.166.000	4.045.000
	Anden gæld	1.424.839	2.310.628
	Periodeafgrænsningsposter	0	2.761.953
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.590.839</u>	<u>9.117.581</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>84.352.883</u>	<u>93.296.000</u>
	Passiver i alt	<u>92.500.992</u>	<u>110.527.897</u>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	31/12 2015	31/12 2014
1. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	112.225.754	112.225.753
Tilgang i årets løb	701.224	0
Kostpris 31. december	112.926.978	112.225.753
Regulering til dagsværdi 1. januar	-26.539.634	-16.539.634
Årets regulering til dagsværdi	-9.578.724	-10.000.000
Regulering til dagsværdi 31. december	-36.118.358	-26.539.634
Regnskabsmæssig værdi 31. december	76.808.620	85.686.119

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 mæglernes bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	7
Højeste afkastprocent	7,5
Laveste afkastprocent	6,5

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.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
7,5	69.232.954	76.808.620	-7.575.666
6,5	79.932.954	76.808.620	3.124.334

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
2. Stamkapital		
Stamkapital 1. januar	5.000.000	5.000.000
	5.000.000	5.000.000

Stamkapitalen består af 100 kommanditistanparter a 50.000 kr.

Komplementarselskabet Sct. Clemens ApS hæfter ubegrænset for alle selskabets forpligtelser.

Kommanditisternes hæftelse er begrænset til den tegnede andel af stamkapitalen.

3. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	12.231.897	62.918.176
Årets overførte overskud eller underskud	-9.083.788	-686.279
Hævet af K/S Property Partners	0	-50.000.000
	3.148.109	12.231.897

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
4. Gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitut	1.539.000	57.774.000	71.160.427	72.142.276
Gæld til pengeinstitut	2.627.000	0	10.052.523	12.546.133
Deposita	0	0	666.248	538.877
	4.166.000	57.774.000	81.879.198	85.227.286

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 71.160 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 76.809 t.kr.

Der er givet salgs- og pantsætningsforbud i en af selskabets investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 35.000 t.kr.