

Sct. Clemens Torv Ejendomme ApS

Kratvænget 7
2920 Charlottenlund

CVR-nr. 35 48 58 80



Årsrapport for 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 3. april 2017

Lars Sandager
Dirigent



DØSSING & PARTNERE
Revisionsinteressentskab

www.dossing.dk

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Selskabsoplysninger	
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december 2016	10
Noter til årsrapporten	12

Selskabsoplysninger

Selskabet

Sct. Clemens Torv Ejendomme ApS
Kratvænget 7
2920 Charlottenlund

CVR-nr.: 35 48 58 80
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 1. oktober 2013
Hjemsted: Gentofte

Direktion

Lars Sandager, direktør

Revisor

DØSSING & PARTNERE
Revisionsinteressentskab, Registrerede Revisorer
Roskildevej 12 A
3400 Hillerød

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Sct. Clemens Torv Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 3. april 2017

Direktion

Lars Sandager
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Sct. Clemens Torv Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Sct. Clemens Torv Ejendomme ApS 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 Etiske 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.

Hillerød, den 3. april 2017

DØSSING & PARTNERE
Revisionsinteressentskab, Registrerede Revisorer
CVR-nr. 54 87 99 11

Morten Rasmussen
Registreret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at eje og drive virksomhed indenfor ejendomsudlejning.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 202.414, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 681.417.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sct. Clemens Torv Ejendomme ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i danske kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende administration.

Ejendomsomkostninger

Omkostninger til drift omfatter vedligeholdelse af ejendomme, herunder forsikringer, skatter, afgifter, renholdelse og ejendomsservice.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Øvrige bygninger	50	år	Restværdi 23 %
------------------	----	----	-------------------

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindelig vis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

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

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016	2015
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		1.416.722	1.288.631
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-447.109	-402.193
Resultat før finansielle poster		969.613	886.438
Finansielle indtægter		1.548	24.913
Finansielle omkostninger		-720.386	-558.127
Resultat før skat		250.775	353.224
Skat af årets resultat	2	-48.361	-133.264
Årets resultat		202.414	219.960
 Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		125.000	125.000
Overført resultat		77.414	94.960
		202.414	219.960

Balance 31. december 2016

	Note	2016	2015
		kr.	kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		29.550.257	19.161.211
Materielle anlægsaktiver	3	29.550.257	19.161.211
Anlægsaktiver i alt		29.550.257	19.161.211
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.394	0
Periodeafgrænsningsposter		13.934	0
Tilgodehavender		15.328	0
Omsætningsaktiver i alt		15.328	0
Aktiver i alt		29.565.585	19.161.211

Balance 31. december 2016

	Note	2016	2015
		kr.	kr.
Passiver			
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		476.417	399.003
Foreslået udbytte for regnskabsåret		125.000	125.000
Egenkapital	4	681.417	604.003
Hensættelse til udskudt skat		198.961	150.600
Hensatte forpligtelser i alt		198.961	150.600
Banker		6.825.000	6.825.000
Gæld til realkreditinstitutter		13.091.126	9.461.141
Selskabsskat		0	47.964
Anden gæld		6.376.343	0
Langfristede gældsforpligtelser	5	26.292.469	16.334.105
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	421.228	0
Banker		736.849	1.072.538
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	1.414
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.000	12.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		123.567	146.860
Anden gæld		1.099.094	839.691
Kortfristede gældsforpligtelser		2.392.738	2.072.503
Gældsforpligtelser i alt		28.685.207	18.406.608
Passiver i alt		29.565.585	19.161.211
Eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter til årsrapporten

	2016	2015
	kr.	kr.
1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	447.109	402.193
	447.109	402.193
 der fordeler sig således:		
Bygninger	360.309	315.393
Installationer	86.800	86.800
	447.109	402.193
 2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	47.964
Årets udskudte skat	48.361	85.300
	48.361	133.264
 3 Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2016		19.965.141
Tilgang i årets løb		10.836.155
Kostpris 31. december 2016		30.801.296
 Af- og nedskrivninger 1. januar 2016		803.930
Årets afskrivninger		447.109
Af- og nedskrivninger 31. december 2016		1.251.039
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016		29.550.257

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	80.000	399.003	125.000	604.003
Betalt ordinært udbytte	0	0	-125.000	-125.000
Årets resultat	0	202.414	125.000	327.414
Foreslået udbytte	0	-125.000	0	-125.000
Egenkapital 31. december 2016	80.000	476.417	125.000	681.417

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2016	Gæld 31. december 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	6.825.000	6.825.000	0	6.825.000
Gæld til realkreditinstitutter	9.461.141	13.512.354	421.228	11.362.858
Selskabsskat	47.964	0	0	0
Anden gæld	0	6.376.343	0	6.376.343
	16.334.105	26.713.697	421.228	24.564.201

6 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for AD ASTRA ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkredit- og pengeinstitutter er der tinglyst følgende:

Pantebrev i selskabets ejendom Skt. Clemens Torv 17. Nom. værdi kr. 9.613.000.

Pantebrev i selskabets ejendom Slotsvej 12. Nom. værdi kr. 4.647.000.

Den bogførte værdi af ejendomme udgør kr. 29.550.257.

Penneo

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

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

Lars Sandager (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-652757205842

IP: 93.167.160.254

2017-04-03 12:45:14Z

NEM ID 

Morten Rasmussen (CVR valideret)

Registreret revisor

Serienummer: CVR:54879911-RID:1099045046339

IP: 195.215.238.238

2017-04-03 13:49:05Z

NEM ID 

Lars Sandager (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-652757205842

IP: 93.167.160.254

2017-04-03 14:24:05Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 14N2W-XEOY5-7BIWI-DOFE7-HB6LD-PVU70

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 tidsstemplet 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>. 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>