

Sct. Clemens Torv Ejendomme ApS

Kratvænget 7
2920 Charlottenlund

CVR-nr. 35 48 58 80



Årsrapport for 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 2. maj 2018

Lars Sandager
dirigent



DØSSING & PARTNERE
Revisionsinteressentskab

www.dossing.dk

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december 2017	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 2017
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 2017 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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 2. maj 2018

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 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 virksomheden 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 virksomhedens 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, virksomheden 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 2. maj 2018

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

Morten Rasmussen
Registreret revisor
MNE-nr. mne7588

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at eje og drive virksomhed indenfor ejendomsudlejning.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sct. Clemens Torv Ejendomme ApS for 2017 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 2017 er aflagt i 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.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

		Restværdi
Øvrige bygninger	50	år 23 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 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 nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Anvendt regnskabspraksis

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 gældsmetode 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.

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	2017	2016
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		1.587.008	1.416.722
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-403.559	-447.109
Andre driftsomkostninger		-233.808	0
Resultat før finansielle poster		949.641	969.613
Finansielle indtægter	1	1.548	1.548
Finansielle omkostninger	2	-966.479	-720.386
Resultat før skat		-15.290	250.775
Skat af årets resultat	3	-49.043	-48.361
Årets resultat		-64.333	202.414
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		80.000	125.000
Overført resultat		-144.333	77.414
		-64.333	202.414

Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		18.354.093	29.550.257
Materielle anlægsaktiver	4	18.354.093	29.550.257
Anlægsaktiver i alt		18.354.093	29.550.257
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		6.753	1.394
Periodeafgrænsningsposter		0	13.934
Tilgodehavender		6.753	15.328
Omsætningsaktiver i alt		6.753	15.328
Aktiver i alt		18.360.846	29.565.585

Balance 31. december 2017

	Note	2017	2016
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		332.084	476.417
Foreslået udbytte for regnskabsåret		80.000	125.000
Egenkapital	5	492.084	681.417
Hensættelse til udskudt skat		248.004	198.961
Hensatte forpligtelser i alt		248.004	198.961
Gæld til realkreditinstitutter		8.775.224	13.091.126
Andre kreditinstitutter		6.825.000	6.825.000
Anden gæld		0	6.376.343
Langfristede gældsforpligtelser	6	15.600.224	26.292.469
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	230.912	421.228
Kreditinstitutter		627.751	736.849
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	12.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		128.511	123.567
Anden gæld		1.018.360	1.099.094
Kortfristede gældsforpligtelser		2.020.534	2.392.738
Gældsforpligtelser i alt		17.620.758	28.685.207
Passiver i alt		18.360.846	29.565.585
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter

	2017	2016
	kr.	kr.
1 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	1.548	1.548
	1.548	1.548
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	4.944	3.743
Andre finansielle omkostninger	961.535	716.643
	966.479	720.386
3 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	49.043	48.361
	49.043	48.361
4 Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2017		30.801.296
Tilgang i årets løb		106.840
Afgang i årets løb		-10.942.995
Kostpris 31. december 2017		19.965.141
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017		1.251.039
Årets afskrivninger		403.559
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver		-43.550
Af- og nedskrivninger 31. december 2017		1.611.048
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017		18.354.093

Noter

5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	80.000	476.417	125.000	681.417
Betalt ordinært udbytte	0	0	-125.000	-125.000
Årets resultat	0	-144.333	80.000	-64.333
Egenkapital 31. december 2017	80.000	332.084	80.000	492.084

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2017	Gæld 31. december 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	13.512.354	9.006.136	230.912	7.809.768
Andre kreditinstitutter	6.825.000	6.825.000	0	6.825.000
Anden gæld	6.376.343	0	0	0
	26.713.697	15.831.136	230.912	14.634.768

7 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.

8 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.

Den bogførte værdi af ejendommen udgør kr. 18.354.093

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: 85.81.166.102

2018-05-04 08:46:16Z

NEM ID 

Morten Rasmussen (CVR valideret)

Registreret revisor

Serienummer: CVR:54879911-RID:1099045046339

IP: 195.215.238.238

2018-05-04 09:05:43Z

NEM ID 

Lars Sandager (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-652757205842

IP: 85.81.166.102

2018-05-04 10:01:22Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: SX64P-ILTBU-2VAIS-BG7IS-0QAKB-WGFFT

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>