

Sct. Clemens Torv Ejendomme ApS

Slotsvej 12 A
2920 Charlottenlund

CVR-nr. 35485880



Årsrapport

1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den

Lars Sandager
Dirigent



DØSSING & PARTNERE
Revisionsinteressentskab

www.dossing.dk

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors reviewerklæring	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Sct. Clemens Torv Ejendomme ApS Slotsvej 12 A 2920 Charlottenlund
CVR-nr.	35485880
Stiftelsesdato	1. oktober 2013
Regnskabsår	1. januar 2015 - 31. december 2015
Direktion	Lars Sandager, Direktør
Revisor	Døssing & Partnere, Revisionsinteressentskab Trollesminde Kontorpark Roskildevej 12 A 3400 Hillerød CVR-nr.: 54879911

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Sct. Clemens Torv Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 2015 - 31. december 2015.

Det er på generalforsamlingen vedtaget, at selskabets årsregnskaber ikke skal revideres. Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 16. marts 2016

Direktion

Lars Sandager
Direktør

Den uafhængige revisors reviewerklæring

Til kapitalejerne i Sct. Clemens Torv Ejendomme ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Sct. Clemens Torv Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi skal udtrykke en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke 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 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hillerød, den 16. marts 2016

DØSSING & PARTNERE
Revisionsinteressentskab, Registrerede Revisorer
Cvr. nr.: 54 87 99 11

Morten Rasmusen
Registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Sct. Clemens Torv Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med enkelte tilføjelser for klasse C regnskaber.

Regnskabspraksis er ændret således, at udbytte i år og fremover indregnes under egenkapitalen i stedet for gæld som tidligere. Ændringen betyder, at egenkapitalen ultimo i år er forbedret med kr. 125.000. Ændringen har ikke haft betydning for resultatet. Ændringen er indregnet på egenkapitalen primo, og sammenligningstallene er tilpasset.

Bortset herfra er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

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 eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende administration.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	12 %
Installationer	50 år	0 %

Der afskrives ikke på grunde.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

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

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2015	2014
Bruttofortjeneste/-tab		1.288.629	1.271.594
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-402.193	-401.737
Driftsresultat		886.436	869.857
Andre finansielle indtægter		24.913	0
Andre finansielle omkostninger		-558.127	-308.654
Resultat før skat		353.222	561.203
Skat af årets resultat	2	-133.264	-132.160
Årets resultat		219.958	429.043
Forslag til resultatdisponering			
Overført fra tidligere år		304.043	0
Årets resultat		219.958	429.043
Til disposition		524.001	429.043
Fordeling af resultat			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		125.000	125.000
Overført resultat		399.001	304.043
Fordelt		524.001	429.043

Balance pr. 31. december 2015

	Note	2015	2014
Aktiver			
Grunde og bygninger	3	<u>19.161.211</u>	<u>19.472.323</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>19.161.211</u>	<u>19.472.323</u>
Anlægsaktiver		<u>19.161.211</u>	<u>19.472.323</u>
Aktiver		<u>19.161.211</u>	<u>19.472.323</u>

Balance pr. 31. december 2015

	Note	2015	2014
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		399.001	304.043
Udbytte for regnskabsåret		125.000	125.000
Egenkapital	4	<u>604.001</u>	<u>509.043</u>
Hensættelser til udskudt skat		150.600	65.300
Hensatte forpligtelser		<u>150.600</u>	<u>65.300</u>
Gæld til realkreditinstitutter		9.461.141	0
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		6.825.000	16.725.000
Selskabsskat		47.964	66.860
Langfristede gældsforpligtelser		<u>16.334.105</u>	<u>16.791.860</u>
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		1.072.538	995.199
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.414	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.000	12.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		146.860	0
Anden gæld		839.693	1.098.921
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.072.505</u>	<u>2.106.120</u>
Gældsforpligtelser		<u>18.406.610</u>	<u>18.897.980</u>
Passiver		<u>19.161.211</u>	<u>19.472.323</u>
Virksomhedens formål	5		
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

Noter

	2015	2014
1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Bygninger	314.937	314.937
Installationer	86.800	86.800
Forbedringer	456	0
Af- og nedskrivninger i alt	<u>402.193</u>	<u>401.737</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	47.964	66.860
Regulering af eventualskat	85.300	65.300
Årets skat i alt	<u>133.264</u>	<u>132.160</u>
3. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	19.874.060	19.874.060
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	91.081	0
Kostpris ultimo	<u>19.965.141</u>	<u>19.874.060</u>
Af- og nedskrivninger primo	-401.737	0
Årets afskrivninger	-402.193	-401.737
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-803.930</u>	<u>-401.737</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>19.161.211</u>	<u>19.472.323</u>
4. Egenkapital		
Virksomhedskapital		
Anpartskapital	80.000	80.000
Virksomhedskapital i alt	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
Overført resultat		
Overført resultat primo	304.043	0
Årets resultat	219.958	429.043
Udbytter	-125.000	-125.000
Overført resultat i alt	<u>399.001</u>	<u>304.043</u>
Udbytte		
Afsat udbytte	125.000	125.000
Udbytte i alt	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
Egenkapital ultimo	<u>604.001</u>	<u>509.043</u>

5. Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at eje og drive ejendommen beliggende Skt. Clemens Torv 17, Aarhus.

6. Eventualforpligtelser

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. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit er der tinglyst pantebrev i selskabets ejendom Skt. Clemens Torv 17. Nom. værdi kr. 9.613.000.

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

26-04-2016 kl. 08:23:30 UTC

NEM ID 

Morten Rasmussen (CVR valideret)

registreret revisor

Serienummer: CVR:54879911-RID:1099045046339

IP: 195.215.238.238

26-04-2016 kl. 13:30:30 UTC

NEM ID 

Lars Sandager (CPR valideret)

dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-652757205842

IP: 93.167.160.254

27-04-2016 kl. 14:59:27 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 115B5-LB|GY-TQ03S-VB3WA-XU4LE-4P7Q6

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>