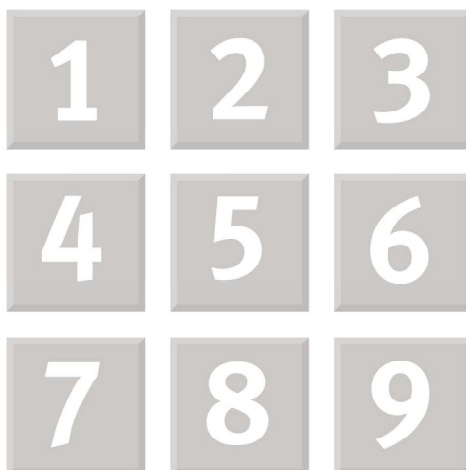


# Sct. Clemens Torv Ejendomme ApS

Kratvænget 7  
2920 Charlottenlund

CVR-nr. 35 48 58 80



## Årsrapport for 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 26. februar 2019

---

Lars Sandager  
dirigent



**DØSSING & PARTNERE**  
*Revisionsinteressentskab*

[www.dossing.dk](http://www.dossing.dk)

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december 2018	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 2018  
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 2018 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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 18. februar 2019

### 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 2018 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 revisorer's 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 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 18. februar 2019

**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 2018 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 2018 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 balance-dagen.

### 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 eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende administration samt driftsomkostninger til 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.

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	Restværdi år	23 %
------------------	----	-----------------	------

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 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.

### 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.

### 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.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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	2018	2017
		kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.363.447</b>	<b>1.587.008</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-403.559	-403.559
Andre driftsomkostninger		0	-233.808
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>959.888</b>	<b>949.641</b>
Finansielle indtægter	1	216.295	1.548
Finansielle omkostninger	2	-657.882	-966.479
<b>Resultat før skat</b>		<b>518.301</b>	<b>-15.290</b>
Skat af årets resultat	3	-70.839	-49.043
<b>Årets resultat</b>		<b>447.462</b>	<b>-64.333</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		125.000	80.000
Overført resultat		322.462	-144.333
		<b>447.462</b>	<b>-64.333</b>

## Balance 31. december 2018

	Note	2018	2017
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		17.950.534	18.354.093
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>17.950.534</b>	<b>18.354.093</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>17.950.534</b>	<b>18.354.093</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	6.753
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>6.753</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>238.049</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>238.049</b>	<b>6.753</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>18.188.583</b>	<b>18.360.846</b>

## Balance 31. december 2018

	Note	2018	2017
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		654.546	332.084
Foreslået udbytte for regnskabsåret		125.000	80.000
<b>Egenkapital</b>	4	<b>859.546</b>	<b>492.084</b>
Hensættelse til udskudt skat		309.471	248.004
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>309.471</b>	<b>248.004</b>
Gæld til realkreditinstitutter		15.041.852	8.775.224
Andre kreditinstitutter		0	6.825.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>15.041.852</b>	<b>15.600.224</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	655.092	230.912
Kreditinstitutter	5	0	627.751
Leverandører af varer og tjenesteydelser		118.798	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		133.647	128.511
Anden gæld		1.070.177	1.018.360
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.977.714</b>	<b>2.020.534</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>17.019.566</b>	<b>17.620.758</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>18.188.583</b>	<b>18.360.846</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Noter

	2018	2017		
	kr.	kr.		
<b>1 Finansielle indtægter</b>				
Andre finansielle indtægter	0	1.548		
Kursreguleringer	216.295	0		
	<b>216.295</b>	<b>1.548</b>		
	<b>216.295</b>	<b>1.548</b>		
 <b>2 Finansielle omkostninger</b>				
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	5.136	4.944		
Andre finansielle omkostninger	652.746	961.535		
	<b>657.882</b>	<b>966.479</b>		
	<b>657.882</b>	<b>966.479</b>		
 <b>3 Skat af årets resultat</b>				
Årets aktuelle skat	9.372	0		
Årets udskudte skat	61.467	49.043		
	<b>70.839</b>	<b>49.043</b>		
	<b>70.839</b>	<b>49.043</b>		
 <b>4 Egenkapital</b>				
	Virksomheds-	Overført	Foreslået ud-	
	kapital	resultat	bytte for	
	_____	_____	regnskabs-	_____
			året	I alt
	_____	_____	_____	_____
Egenkapital 1. januar 2018	80.000	332.084	80.000	492.084
Betalt ordinært udbytte	0	0	-80.000	-80.000
Årets resultat	0	322.462	125.000	447.462
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>80.000</b>	<b>654.546</b>	<b>125.000</b>	<b>859.546</b>
	<b>80.000</b>	<b>654.546</b>	<b>125.000</b>	<b>859.546</b>

## Noter

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	2018	2017
	kr.	kr.
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	12.555.425	7.809.768
Mellem 1 og 5 år	2.486.427	965.456
Langfristet del	15.041.852	8.775.224
Inden for et år	655.092	230.912
	<b>15.696.944</b>	<b>9.006.136</b>
<b>Andre kreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	0	6.825.000
Langfristet del	0	6.825.000
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	0	627.751
Kortfristet del	0	627.751
	<b>0</b>	<b>7.452.751</b>

### 6 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

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. 16.000.000.  
Den bogførte værdi af ejendommen udgør kr. 17.950.534.

# 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.xxx.xxx

2019-02-26 10:56:15Z

NEM ID 

## Morten Rasmussen (CVR valideret)

Registreret revisor

Serienummer: CVR:54879911-RID:1099045046339

IP: 195.225.xxx.xxx

2019-02-26 11:31:31Z

NEM ID 

## Lars Sandager (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-652757205842

IP: 85.81.xxx.xxx

2019-02-26 11:33:32Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: TIDX5-2SDWE-AE8EQ-GAJ3A-IXG17-AHTMU

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>