

Sct. Clemens Torv Ejendomme ApS

Kratvænget 7
2920 Charlottenlund

CVR-nr. 35 48 58 80



Årsrapport for 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 15. marts 2022

Lars Sandager
dirigent



DØSSING & PARTNERE

Godkendte revisorer

www.dossing.dk

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december 2021	10
Noter	12

Selskabsoplysninger

Selskabet

Sct. Clemens Torv Ejendomme ApS
Kratvænget 7
2920 Charlottenlund

CVR-nr.: 35 48 58 80

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Stiftet: 1. oktober 2013

Hjemsted: Gentofte

Direktion

Lars Sandager, direktør

Revisor

DØSSING & PARTNERE
Godkendte revisorer
Roskildevej 12 A
3400 Hillerød

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 14. marts 2022

Direktion

Lars Sandager
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Sct. Clemens Torv Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Sct. Clemens Torv Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hillerød, den 14. marts 2022

DØSSING & PARTNERE
Godkendte revisorer
CVR-nr. 42 49 17 48

Dennis Skovby
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne46254

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at eje og drive virksomhed indenfor ejendomsudlejning.

Usædvanlige forhold

Selskabet har i strid med selskabslovens § 210 ydet lån til selskabets kapitalejer i årets løb. Lånet er fuldt indfriet i 2022. Der henvises i øvrigt til note 4.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sct. Clemens Torv Ejendomme ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 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 med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen henover lejeperioden i takt med at opkrævningerne forfalder og kan opgøres pålideligt.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

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 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

Ejendom

Ejendommen 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 grunden.

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering:

Brugstid: 50 år

Restværdi: 12%

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

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 eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Værdipapirer

Værdipapirer der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skatemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skatemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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 nettoprovenuet 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 nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste		1.570.579	1.494.216
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-405.359	-403.559
Resultat før finansielle poster		1.165.220	1.090.657
Finansielle indtægter	1	376.975	194.930
Finansielle omkostninger	2	-237.162	-246.928
Resultat før skat		1.305.033	1.038.659
Skat af årets resultat	3	-67.120	-235.305
Årets resultat		1.237.913	803.354
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		125.000	125.000
Overført resultat		1.112.913	678.354
		1.237.913	803.354

Balance 31. december 2021

	Note	2021	2020
		kr.	kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		16.918.057	17.143.416
Materielle anlægsaktiver		16.918.057	17.143.416
Anlægsaktiver i alt		16.918.057	17.143.416
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		10.180	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		865	0
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	4	1.019.829	0
Tilgodehavender		1.030.874	0
Værdipapirer	5	740.824	1.560.902
Værdipapirer		740.824	1.560.902
Likvide beholdninger		208.842	9
Omsætningsaktiver i alt		1.980.540	1.560.911
Aktiver i alt		18.898.597	18.704.327

Balance 31. december 2021

	Note	2021	2020
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		3.088.258	1.975.345
Foreslået udbytte for regnskabsåret		125.000	125.000
Egenkapital		3.293.258	2.180.345
Hensættelse til udskudt skat		504.883	437.763
Hensatte forpligtelser i alt		504.883	437.763
Gæld til realkreditinstitutter		13.075.576	13.732.880
Langfristede gældsforpligtelser	6	13.075.576	13.732.880
Gæld til realkreditinstitutter	6	660.744	658.860
Leverandører af varer og tjenesteydelser		34.912	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		155.423	163.073
Anden gæld		1.173.801	1.516.406
Kortfristede gældsforpligtelser		2.024.880	2.353.339
Gældsforpligtelser i alt		15.100.456	16.086.219
Passiver i alt		18.898.597	18.704.327

Noter

	2021	2020
	kr.	kr.
1 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	27.283	261
Kursreguleringer indtægter	349.692	194.669
	376.975	194.930
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	3.237	5.994
Andre finansielle omkostninger	157.501	164.016
Kursreguleringer omkostninger	76.424	76.918
	237.162	246.928
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	171.569
Årets udskudte skat	67.120	64.146
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-410
	67.120	235.305
4 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	1.019.829	0

Selskabet har i strid med selskabslovens § 210 ydet lån til selskabets kapitalejer, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Lånet har maksimalt andraget kr. 1.019.829. Der er sket forrentning efter selskabslovens regler og lånet er fuldt indfriet ved lønangivelse efter regnskabsårets afslutning.

Noter

5 Oplysning om dagsværdi

Dagsværdi af børsnoterede aktier ultimo udgør kr. 254.589.
Ændringer i dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen som urealiseret kursgevinst/-tab udgør kr. 147.364.

Dagsværdi af børsnoterede investeringsbeviser ultimo udgør kr. 486.235
Ændringer i dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen som urealiseret kursgevinst/-tab udgør kr. 6.762.

6 Langfristede gældsforpligtelser

	2021	2020
	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	10.552.684	11.222.143
Mellem 1 og 5 år	2.522.892	2.510.737
Langfristet del	13.075.576	13.732.880
Inden for et år	660.744	658.860
	13.736.320	14.391.740

7 Eventualforpligtelser

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.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkredit- og pengeinstitutter er der tinglyst Realkreditpantebrev i selskabets ejendom beliggende Skt. Clemens Torv 17.
Nom. værdi kr. 16.000.000. Den bogførte værdi af ejendommen udgør kr. 16.918.057.

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: 147.78.xxx.xxx

2022-03-16 08:45:42 UTC

NEM ID 

Dennis Skovby (CVR valideret)

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:42491748-RID:34068359

IP: 128.76.xxx.xxx

2022-03-16 10:07:10 UTC

NEM ID 

Lars Sandager (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-652757205842

IP: 85.81.xxx.xxx

2022-03-17 11:10:05 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 8QN2F-LITEP-VM3SY-JOPIS-PIIZE-E3TW8

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>