

Sct. Clemens Torv Ejendomme ApS

Kratvænget 7
2920 Charlottenlund

CVR-nr. 35 48 58 80



Årsrapport for 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. marts 2020

Lars Sandager
dirigent



DØSSING & PARTNERE

Godkendt revisionsinteressentselskab

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	8
Balance 31. december 2019	9
Noter til årsrapporten	11

Selskabsoplysninger

Selskabet

Sct. Clemens Torv Ejendomme ApS
Kratvænget 7
2920 Charlottenlund

CVR-nr.: 35 48 58 80

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019

Stiftet: 1. oktober 2013

Hjemsted: Gentofte

Direktion

Lars Sandager, direktør

Revisor

DØSSING & PARTNERE
Godkendt Revisionsvirksomhed
Roskildevej 12 A
3400 Hillerød

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 13. marts 2020

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 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 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 13. marts 2020

DØSSING & PARTNERE
Godkendt Revisionsvirksomhed
CVR-nr. 54 87 99 11

Bjarne Dahl
Registreret revisor
MNE-nr. mne2582

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at eje og drive virksomhed indenfor ejendomsudlejning.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sct. Clemens Torv Ejendomme ApS for 2019 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 2019 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 på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

Anvendt regnskabspraksis

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

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.

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. 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

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.

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.

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	2019	2018
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		1.546.860	1.363.447
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-403.559	-403.559
Resultat før finansielle poster		1.143.301	959.888
Finansielle indtægter	1	25.643	216.295
Finansielle omkostninger	2	-175.745	-657.882
Resultat før skat		993.199	518.301
Skat af årets resultat	3	-225.753	-70.839
Årets resultat		<u>767.446</u>	<u>447.462</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		125.000	125.000
Overført resultat		642.446	322.462
		<u>767.446</u>	<u>447.462</u>

Balance 31. december 2019

	Note	2019	2018
		kr.	kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		17.546.975	17.950.534
Materielle anlægsaktiver		17.546.975	17.950.534
Anlægsaktiver i alt		17.546.975	17.950.534
Værdipapirer		428.197	0
Værdipapirer		428.197	0
Likvide beholdninger		402.727	238.049
Omsætningsaktiver i alt		830.924	238.049
Aktiver i alt		18.377.899	18.188.583

Balance 31. december 2019

	Note	2019	2018
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		1.296.992	654.546
Foreslået udbytte for regnskabsåret		125.000	125.000
Egenkapital	4	1.501.992	859.546
Hensættelse til udskudt skat		373.617	309.471
Hensatte forpligtelser i alt		373.617	309.471
Gæld til realkreditinstitutter		14.388.292	15.041.852
Langfristede gældsforpligtelser	5	14.388.292	15.041.852
Gæld til realkreditinstitutter	5	656.988	655.092
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	118.798
Gæld til tilknyttede virksomheder		148.695	133.647
Anden gæld		1.293.315	1.070.177
Kortfristede gældsforpligtelser		2.113.998	1.977.714
Gældsforpligtelser i alt		16.502.290	17.019.566
Passiver i alt		18.377.899	18.188.583
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter

	2019	2018		
	kr.	kr.		
1 Finansielle indtægter				
Andre finansielle indtægter	25.643	0		
Kursreguleringer	0	216.295		
	25.643	216.295		
 2 Finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	5.676	5.136		
Andre finansielle omkostninger	170.069	652.746		
	175.745	657.882		
 3 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	161.607	9.372		
Årets udskudte skat	64.146	61.467		
	225.753	70.839		
 4 Egenkapital				
	Virksomheds-	Overført	Foreslået ud-	
	kapital	resultat	bytte for	
			regnskabs-	I alt
			året	
Egenkapital 1. januar 2019	80.000	654.546	125.000	859.546
Betalt ordinært udbytte	0	0	-125.000	-125.000
Årets resultat	0	642.446	125.000	767.446
Egenkapital 31. december 2019	80.000	1.296.992	125.000	1.501.992

Noter

5 Langfristede gældsforpligtelser

	2019	2018
	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	11.889.662	12.555.425
Mellem 1 og 5 år	2.498.630	2.486.427
Langfristet del	14.388.292	15.041.852
Inden for et år	656.988	655.092
	15.045.280	15.696.944

6 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.

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. 17.546.975.

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

2020-03-18 15:51:49Z

NEM ID 

Bjarne Dahl (CVR valideret)

Registreret revisor

Serienummer: CVR:54879911-RID:1240388805670

IP: 195.225.xxx.xxx

2020-03-18 15:53:59Z

NEM ID 

Lars Sandager (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-652757205842

IP: 85.81.xxx.xxx

2020-03-18 15:57:01Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: VY6XG-5UJOME-ME75W-PY3ZJ-80Y05-KBNAQ

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>