

Sct. Clemens Torv Ejendomme ApS

Kratvænget 7
2920 Charlottenlund

CVR-nr. 35 48 58 80



Årsrapport for 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. februar 2021

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	9
Balance 31. december 2020	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 2020

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 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 22. februar 2021

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 2020 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 22. februar 2021

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

Dennis Skovby
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne46254

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at eje og drive virksomhed indenfor ejendomsudlejning.

Usædvanlige forhold

I 2020 har den globale Covid-19 virus ramt Europa. På nuværende tidspunkt kendes den fulde konsekvens af Covid-19 effekten ikke, da der er forskellige forhold som fremadrettet kan påvirke selskabets lejere, som følge af restriktionerne. Det er således ikke muligt at estimere effekten mere præcist.

Ledelsen følger situationen tæt og er klar til at iværksætte tiltag for sikre tilstrækkelig likviditetsberedskab for virksomhedens fortsatte drift, hvis dette vurderes nødvendigt.

Det er ledelsens vurdering, med udgangspunkt i det nuværende kendskab og konsekvenser, at virksomheden kan håndtere krisen og at lejerne kan betale sine forpligtelser i takt med at disse forfalder, hvorved der er tilstrækkelig likviditet til at finansiere den kortfristede gæld og drift for det kommende år.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sct. Clemens Torv Ejendomme ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020 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 opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

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

Aktiver med en kostpris på under kr. 14.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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. Kostprisen på en ejendom opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

Anvendt regnskabspraksis

Brugstid: 50 år

Restværdi: 12%

Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet efter endt brugstid.

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.

Likvider

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 skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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. 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	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste		1.494.216	1.546.859
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-403.559	-403.559
Resultat før finansielle poster		1.090.657	1.143.300
Finansielle indtægter	1	194.930	25.643
Finansielle omkostninger	2	-246.928	-175.745
Resultat før skat		1.038.659	993.198
Skat af årets resultat	3	-235.305	-225.753
Årets resultat		803.354	767.445
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		125.000	125.000
Overført resultat		678.354	642.445
		803.354	767.445

Balance 31. december 2020

	Note	2020	2019
		kr.	kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		17.143.416	17.546.975
Materielle anlægsaktiver		17.143.416	17.546.975
Anlægsaktiver i alt		17.143.416	17.546.975
Værdipapirer	4	1.560.902	428.197
Værdipapirer		1.560.902	428.197
Likvide beholdninger		9	402.727
Omsætningsaktiver i alt		1.560.911	830.924
Aktiver i alt		18.704.327	18.377.899

Balance 31. december 2020

	Note	2020	2019
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		1.975.345	1.296.991
Foreslået udbytte for regnskabsåret		125.000	125.000
Egenkapital		2.180.345	1.501.991
Hensættelse til udskudt skat		437.763	373.617
Hensatte forpligtelser i alt		437.763	373.617
Gæld til realkreditinstitutter		13.732.880	14.388.292
Langfristede gældsforpligtelser	5	13.732.880	14.388.292
Gæld til realkreditinstitutter	5	658.860	656.988
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		163.073	148.695
Anden gæld		1.516.406	1.293.316
Kortfristede gældsforpligtelser		2.353.339	2.113.999
Gældsforpligtelser i alt		16.086.219	16.502.291
Passiver i alt		18.704.327	18.377.899
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter

	2020	2019
	kr.	kr.
1 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	194.930	25.643
	194.930	25.643
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	5.994	5.676
Andre finansielle omkostninger	164.016	170.069
Kursreguleringer omkostninger	76.918	0
	246.928	175.745
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	171.569	161.607
Årets udskudte skat	64.146	64.146
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-410	0
	235.305	225.753
4 Oplysning om dagsværdi		
Dagsværdi af børsnoterede aktier ultimo udgør kr. 207.411		
Ændringer i dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen som urealiseret kursgevinst udgør kr. 7.038		
Dagsværdi af børsnoterede investeringsbeviser ultimo udgør kr. 1.353.491		
Ændringer i dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen som urealiseret kursgevinst udgør kr. 187.630		
Ændringer i dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen som urealiseret kurstab aktier kr. 43.714		

Noter

5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	11.222.143	11.889.662
Mellem 1 og 5 år	<u>2.510.737</u>	<u>2.498.630</u>
Langfristet del	13.732.880	14.388.292
Inden for et år	<u>658.860</u>	<u>656.988</u>
	<u>14.391.740</u>	<u>15.045.280</u>

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. 17.143.416.

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

2021-02-26 07:03:44Z

NEM ID 

Dennis Skovby (CVR valideret)

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:54879911-RID:37887783

IP: 195.225.xxx.xxx

2021-02-26 11:52:08Z

NEM ID 

Lars Sandager (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-652757205842

IP: 147.78.xxx.xxx

2021-02-28 14:00:38Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: VO3BIHTPIU-04AUZ-UGBQI-G4DBC-02EEI

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>