

K/S Sct. Clemens Torv

Bentzonsvej 6, kl., 2000 Frederiksberg

CVR-nr. 29 52 64 00

Årsrapport

2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. april 2026.

Jesper Larsen
dirigent

Holstebro

Hostrupsvej 4 · 7500 Holstebro
T 9610 6161

Struer

Ved Fjorden 6B · 7600 Struer
T 9684 2000

kroyerpedersen.dk

Medlem af RevisorGruppen Danmark
CVR 45 92 23 91

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2025 for K/S Sct. Clemens Torv.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2025 for opfyldt.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 7. april 2026

Bestyrelse

Hasse Kjærsgaard Larsen
formand

Jesper Larsen

Helle Glassau Larsen

Komplementar

Komplementarselskabet Sct. Clemens ApS

Jesper Larsen

Helen Nyboe

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kommanditisten i K/S Sct. Clemens Torv

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Sct. Clemens Torv for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Holstebro, den 7. april 2026

KRØYER PEDERSEN

Statsautoriserede Revisorer P/S
CVR-nr. 45 92 23 91

Uffe Larsen
statsautoriseret revisor
mne31444

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Sct. Clemens Torv
Bentzonsvej 6, kl.
2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 29 52 64 00
Stiftet: 5. maj 2006
Hjemsted: Frederiksberg
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
20. regnskabsår

Bestyrelse

Hasse Kjærsgaard Larsen, formand
Jesper Larsen
Helle Glassau Larsen

Komplementar

Komplementarselskabet Sct. Clemens ApS

Daglig ledelse

Jesper Larsen

Revisor

KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer P/S

Modervirksomhed

Property Partners Opsa ApS

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning og drift af selskabets investeringsejendom.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der har efter regnskabsårets udløb ikke været begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Bruttofortjeneste	2.275.971	2.121.785
Værdiregulering af investeringsejendomme	935.000	2.000.000
Resultat før finansielle poster	3.210.971	4.121.785
Finansielle indtægter fra tilknyttet virksomhed	28.507	38.196
Andre finansielle indtægter	0	1.116
Finansielle omkostninger	-733.435	-1.012.862
Årets resultat	2.506.043	3.148.235
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	2.506.043	3.148.235
Disponeret i alt	2.506.043	3.148.235

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	<u>36.000.000</u>	<u>35.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>36.000.000</u>	<u>35.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>36.000.000</u>	<u>35.000.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttet virksomhed	528.790	283
Andre tilgodehavender	<u>53.900</u>	<u>53.900</u>
Tilgodehavender i alt	<u>582.690</u>	<u>54.183</u>
Likvide beholdninger	<u>68.596</u>	<u>32.817</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>651.286</u>	<u>87.000</u>
Aktiver i alt	<u>36.651.286</u>	<u>35.087.000</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	5.000.000	5.000.000
	Overført resultat	<u>12.214.277</u>	<u>9.708.234</u>
	Egenkapital i alt	<u>17.214.277</u>	<u>14.708.234</u>
Gældsforpligtelser			
3	Gæld til realkreditinstitut	16.324.600	17.597.715
4	Deposita	<u>674.709</u>	<u>658.138</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>16.999.309</u>	<u>18.255.853</u>
5	Kortfristet del af langfristet gæld	1.260.000	1.171.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	75.000	33.500
	Anden gæld	1.102.700	917.676
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>737</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.437.700</u>	<u>2.122.913</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>19.437.009</u>	<u>20.378.766</u>
	Passiver i alt	<u>36.651.286</u>	<u>35.087.000</u>

1 Medarbejderforhold

6 Oplysninger om dagsværdi

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	5.000.000	6.559.999	11.559.999
Overført via resultatdisponering	0	3.148.235	3.148.235
Egenkapital 1. januar 2025	5.000.000	9.708.234	14.708.234
Overført via resultatdisponering	0	2.506.043	2.506.043
	5.000.000	12.214.277	17.214.277

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
1. Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
2. Investeringsjendomme		
Kostpris 1. januar	36.304.820	36.304.820
Tilgang i årets løb	<u>65.000</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december	<u>36.369.820</u>	<u>36.304.820</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar	-1.304.820	-3.304.820
Årets regulering til dagsværdi	<u>935.000</u>	<u>2.000.000</u>
Regulering til dagsværdi 31. december	<u>-369.820</u>	<u>-1.304.820</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>36.000.000</u>	<u>35.000.000</u>

Virksomhedens investeringsejendomme består af 1 rettlejendom på i alt 739 m² beliggende i Aarhus.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

- Aktuel lejeindtægt
- +/- Reguleringer til lejen
- Vedligeholdelsesomkostninger
- Driftsomkostninger
- Administration
- = Reguleret driftsresultat
- / Afkastprocent
- = Bruttoværdi
- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

2. Investerings ejendomme (fortsat)

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendoms markedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
Afkastkrav, erhverv, Aarhus (%)	6,0	6,0
Tomgangsprocent, erhverv, Aarhus (%)	0	0
Leje pr. m2 for erhvervslejemål: (kr.)	3.323	3.234

Herudover er der anvendt følgende forudsætninger:

- Ejendommen forventes i de kommende regnskabsår at skulle renoveres for ca. 1 mio. kr.

Følsomhedsanalyse

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkast-satserne ændres i henholdsvis op og nedadgående retning.

Afkast %	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabs- mæssig værdi	Regulering
5,50%	39.450.000	36.000.000	3.450.000
6,00%	36.000.000	36.000.000	0
6,50%	33.225.000	36.000.000	-2.775.000
		<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>

3. Gæld til realkreditinstitut

Gæld til realkreditinstitut i alt	17.584.600	18.768.715
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-1.260.000</u>	<u>-1.171.000</u>
	<u>16.324.600</u>	<u>17.597.715</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>10.910.000</u>	<u>12.482.000</u>

4. Deposita

Deposita i alt	674.709	658.138
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Deposita i alt	<u>674.709</u>	<u>658.138</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>674.709</u>	<u>658.138</u>

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
5. Kortfristet del af langfristet gæld		
Kortfristet del af prioritetsgæld	<u>1.260.000</u>	<u>1.171.000</u>
	<u>1.260.000</u>	<u>1.171.000</u>
6. Oplysninger om dagsværdi		<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december		<u>36.000.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>935.000</u>
7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 17.585 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 36.000 t.kr.		

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Sct. Clemens Torv er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld mv.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model, som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdiregulering af investeringsejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.