

---

# ***Skolegade 19 A/S***

Kalkbrænderiløbskaj 4 A, 2100 København Ø

## **Årsrapport for 2017**

---

CVR-nr. 26 78 68 86

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 30/5 2018

Rita Kjær  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om review af 2

årsregnskabet

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Skolegade 19 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. maj 2018

## Direktion

Rita Kjær

## Bestyrelse

Per Zachariassen  
formand

Henrik Hancke Nielsen

Rita Kjær

# Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til kapitalejerne i Skolegade 19 A/S

Vi har udført review af årsregnskabet for Skolegade 19 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

## Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

# Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

## Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hellerup, den 30. maj 2018

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Poul Madsen

statsautoriseret revisor

mne10745

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Skolegade 19 A/S Kalkbrænderiløbskaj 4 A 2100 København Ø  CVR-nr.: 26 78 68 86 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Regnskabsår: 15. regnskabsår Hjemstedskommune: København
<b>Bestyrelse</b>	Per Zachariassen , formand Henrik Hancke Nielsen Rita Kjær
<b>Direktion</b>	Rita Kjær
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup
<b>Advokat</b>	LASSEN RICARD Amaliegade 31 1256 København K
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Holmens Kanal 2-12 1092 København K

## **Ledelsesberetning**

Årsrapporten for Skolegade 19 A/S for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at foretage investeringer i fast ejendom og anden beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i året**

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på DKK 805.818, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på DKK 12.122.945.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.188.205</b>	<b>1.944.091</b>
Personaleomkostninger	1	0	-48.220
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-823.000	-822.876
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.365.205</b>	<b>1.072.995</b>
Finansielle indtægter	3	276.117	29.611
Finansielle omkostninger	4	-574.188	-486.663
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.067.134</b>	<b>615.943</b>
Skat af årets resultat	5	-261.316	-148.148
<b>Årets resultat</b>		<b>805.818</b>	<b>467.795</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		805.818	467.795
		<b>805.818</b>	<b>467.795</b>



## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Grunde og bygninger		40.738.635	41.519.932
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>40.738.635</b>	<b>41.519.932</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		5.635.022	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>5.635.022</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>46.373.657</b>	<b>41.519.932</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		54.001	90.374
Andre tilgodehavender		790.805	27.624
<b>Tilgodehavender</b>		<b>844.806</b>	<b>117.998</b>
<b>Værdipapirer</b>		<b>5.028.526</b>	<b>2.522.043</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>5.640.762</b>	<b>14.182.094</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>11.514.094</b>	<b>16.822.135</b>
<b>Aktiver</b>		<b>57.887.751</b>	<b>58.342.067</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		11.622.945	10.817.127
<b>Egenkapital</b>	7	<b>12.122.945</b>	<b>11.317.127</b>
Gæld til realkreditinstitutter		40.119.380	41.117.895
Deposita		988.231	974.867
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>41.107.611</b>	<b>42.092.762</b>
Gæld til realkreditinstitutter	8	148.056	179.226
Leverandører af varer og tjenesteydelser		189.020	223.030
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.902.463	4.054.315
Selskabsskat		261.316	148.148
Anden gæld		156.340	311.733
Periodeafgrænsningsposter		0	15.726
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.657.195</b>	<b>4.932.178</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>45.764.806</b>	<b>47.024.940</b>
<b>Passiver</b>		<b>57.887.751</b>	<b>58.342.067</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Nærtstående parter	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		

# Noter til årsregnskabet

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	DKK	DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	0	42.750
Andre omkostninger til social sikring	0	126
Andre personaleomkostninger	0	5.344
	<u>0</u>	<u>48.220</u>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<u>0</u>	<u>1</u>
<b>2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>823.000</u>	<u>822.876</u>
	<u>823.000</u>	<u>822.876</u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	<u>276.117</u>	<u>29.611</u>
	<u>276.117</u>	<u>29.611</u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>574.188</u>	<u>486.663</u>
	<u>574.188</u>	<u>486.663</u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	<u>261.316</u>	<u>148.148</u>
	<u>261.316</u>	<u>148.148</u>

# Noter til årsregnskabet

## 6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	50.284.887
Tilgang i årets løb	41.704
Kostpris 31. december	<u>50.326.591</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	8.764.956
Årets afskrivninger	823.000
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>9.587.956</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>40.738.635</u></b>
Afskrives over	<u>50 år</u>

## 7 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	500.000	10.817.127	11.317.127
Årets resultat	0	805.818	805.818
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>11.622.945</u></b>	<b><u>12.122.945</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 8 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2017 DKK	2016 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	39.551.957	38.030.364
Mellem 1 og 5 år	567.423	3.087.531
Langfristet del	40.119.380	41.117.895
Inden for 1 år	148.056	179.226
	<b>40.267.436</b>	<b>41.297.121</b>
<b>Deposita</b>		
Mellem 1 og 5 år	988.231	974.867
Langfristet del	988.231	974.867
Inden for 1 år	0	0
	<b>988.231</b>	<b>974.867</b>

## 9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på:	40.738.635	41.519.932
--	------------	------------

### Eventualforpligtelser

Selskabet har påtaget sig betalingsgaranti vedr. investeringer i private equity funds på T.DKK 488

# Noter til årsregnskabet

## 10 Nærtstående parter

### Grundlag

---

#### Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Safia ApS

Zachariassen ApS

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Skolegade 19 A/S for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Lejeindtægter omfatter opkrævet leje fra udlejning af ejendommen. Opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger mv., optages i balancen.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag ekskl. moms og afgifter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder salg samt kontorhold mv.

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Øvrige bygninger 50 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.



# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest for at fastslå, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Hvis det er tilfældet nedskrives der til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter private equity investeringer, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Kapitalandele, som ikke handles på et aktivt marked, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoteret aktie, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.