
Skolegade 19 A/S

Kalkbrænderiløbskaj 4 A, 2100 København Ø

Årsrapport for 2016

CVR-nr. 26 78 68 86

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 30/5 2017

Rita Kjær
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2

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 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. maj 2017

Direktion

Rita Kjær

Bestyrelse

Per Zachariassen
formand

Rita Kjær

Henrik Hancke Nielsen

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 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hellerup, den 30. maj 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Poul Madsen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Skolegade 19 A/S Kalkbrænderiløbskaj 4 A 2100 København Ø CVR-nr.: 26 78 68 86 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Regnskabsår: 14. regnskabsår Hjemstedskommune: København
Bestyrelse	Per Zachariassen , formand Rita Kjær Henrik Hancke Nielsen
Direktion	Rita Kjær
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup
Advokat	LASSEN RICARD Amaliegade 31 1256 København K
Pengeinstitut	Danske Bank Holmens Kanal 2-12 1092 København K

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Skolegade 19 A/S for 2016 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 2016 udviser et overskud på DKK 467.795, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på DKK 11.317.127.

Selskabet har med virkning pr. 1. januar 2016 fusioneret med datterselskabet Holdingselskabet Skolegade 19 ApS og I/S Skolegade 19.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Bruttofortjeneste		1.944.091	1.526.842
Personaleomkostninger	1	-48.220	-77.563
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-822.876	-815.739
Resultat før finansielle poster		1.072.995	633.540
Finansielle indtægter	3	29.611	8.589.465
Finansielle omkostninger	4	-486.663	-810.970
Resultat før skat		615.943	8.412.035
Skat af årets resultat	5	-148.148	5.886.832
Årets resultat		467.795	14.298.867

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	90.000.000
Overført resultat	467.795	-75.701.133
	467.795	14.298.867

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Grunde og bygninger		41.519.932	41.985.966
Materielle anlægsaktiver	6	41.519.932	41.985.966
Anlægsaktiver		41.519.932	41.985.966
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		90.374	0
Andre tilgodehavender		27.624	101.958
Tilgodehavender		117.998	101.958
Værdipapirer	7	2.522.043	0
Likvide beholdninger		14.182.094	104.726.239
Omsætningsaktiver		16.822.135	104.828.197
Aktiver		58.342.067	146.814.163

Balance 31. december

Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		10.817.127	10.349.332
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	90.000.000
Egenkapital	8	11.317.127	100.849.332
Gæld til realkreditinstitutter		41.117.895	40.551.896
Deposita		974.867	966.006
Langfristede gældsforpligtelser	9	42.092.762	41.517.902
Gæld til realkreditinstitutter	9	179.226	235.246
Leverandører af varer og tjenesteydelser		223.030	100.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.054.315	2.091.918
Selskabsskat		148.148	2.017.615
Anden gæld		311.733	2.150
Periodeafgrænsningsposter		15.726	0
Kortfristede gældsforpligtelser		4.932.178	4.446.929
Gældsforpligtelser		47.024.940	45.964.831
Passiver		58.342.067	146.814.163
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Nærtstående parter og ejerforhold	11		

Noter til årsregnskabet

	2016	2015
	DKK	DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	42.750	68.475
Andre omkostninger til social sikring	126	529
Andre personaleomkostninger	5.344	8.559
	48.220	77.563
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	822.876	815.739
	822.876	815.739
3 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	29.611	8.589.465
	29.611	8.589.465
4 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	486.663	810.970
	486.663	810.970
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	148.148	77.245
Årets udskudte skat	0	-5.964.077
	148.148	-5.886.832

Noter til årsregnskabet

6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	49.928.047
Tilgang i årets løb	<u>356.841</u>
Kostpris 31. december	<u>50.284.888</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	7.942.080
Årets afskrivninger	<u>822.876</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>8.764.956</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>41.519.932</u>
Afskrives over	<u>50 år</u>

7 Værdipapirer

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	DKK	DKK
Aktier	<u>2.522.043</u>	<u>0</u>
	<u>2.522.043</u>	<u>0</u>

Noter til årsregnskabet

8 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	Foreslået udbytte for regnskabs- året DKK	I alt DKK
2016				
Egenkapital 1. januar	500.000	10.349.332	90.000.000	100.849.332
Betalt ordinært udbytte	0	0	-90.000.000	-90.000.000
Årets resultat	0	467.795	0	467.795
Egenkapital 31. december	500.000	10.817.127	0	11.317.127
2015				
Egenkapital 1. januar	500.000	86.050.465	15.000.000	101.550.465
Betalt ordinært udbytte	0	0	-15.000.000	-15.000.000
Årets resultat	0	-75.701.133	90.000.000	14.298.867
Egenkapital 31. december	500.000	10.349.332	90.000.000	100.849.332

Noter til årsregnskabet

9 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:

	2016 DKK	2015 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	38.030.364	35.932.318
Mellem 1 og 5 år	3.087.531	4.619.578
Langfristet del	41.117.895	40.551.896
Inden for 1 år	179.226	235.246
	41.297.121	40.787.142
Deposita		
Mellem 1 og 5 år	974.867	966.006
Langfristet del	974.867	966.006
Inden for 1 år	0	0
	974.867	966.006

10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på:	41.527.069	41.985.966
--	------------	------------

Eventualforpligtelser

Selskabet har påtaget sig betalingsgaranti vedr. investeringer i private equity funds på T.DKK 483

Noter til årsregnskabet

11 Nærtstående parter og ejerforhold

Grundlag

Ejerforhold

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

Safia ApS

Zachariassen ApS

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Skolegade 19 A/S for 2016 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 2016 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.

Virksomhedssammenslutninger

Virksomhedssammenlægninger

Selskabet har med virkning pr. 1. januar 2016 fusioneret med datterselskabet Holdingselskabet Skolegade 19 ApS og I/S Skolegade 19. Ved koncerninterne virksomhedssammenlægninger anvendes sammenlægningsmetoden.

Herved sammenlægges de to virksomheder til bogførte værdier, og der identificeres ikke forskelsbeløb. Eventuelle vederlag, som overstiger den bogførte værdi i den overtagne virksomhed, indregnes direkte på egenkapitalen. Sammenlægningsmetoden gennemføres som om de to virksomheder altid har været sammenlagt ved tilretning af sammenligningstal.

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.

Regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

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.

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, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, 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 ind-

Regnskabspraksis

regnes 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.

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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 til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

Værdipapirer og kapitalandele

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer mv..

Regnskabspraksis

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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.

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.

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 acontoskatte. 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 provenuet 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 nominel værdi.