
Skolegade 19 A/S

Kalkbrænderiløbskaj 4 A, 2100 København Ø

Årsrapport for 2019

CVR-nr. 26 78 68 86

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 15/6 2020

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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15. juni 2020

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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hellerup, den 15. juni 2020

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Poul Madsen
statsautoriseret revisor
mne10745

Daniel Nielsen
statsautoriseret revisor
mne45105

Selskabsoplysninger

Selskabet	Skolegade 19 A/S Kalkbrænderiløbskaj 4 A 2100 København Ø CVR-nr.: 26 78 68 86 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Regnskabsår: 17. regnskabsår Hjemstedskommune: København
Bestyrelse	Per Zachariassen , formand Henrik Hancke Nielsen Rita Kjær
Direktion	Rita Kjær
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 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på DKK 5.399.359, heraf værdireguleringer på DKK 5.835.707, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på DKK 36.329.019.

Begivenheder efter balancedagen

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

Efter regnskabsårets udløb har corona-virusset COVID-19 spredt sig i store dele af verden, og der er en ekstraordinær risiko forbundet hermed. Dette kan påvirke Skolegade 19 A/S's resultat negativt, men omfanget heraf kendes ikke i skrivende stund. Derudover er der ikke indtruffet hændelser efter regnskabsårets udløb, som har betydning for Skolegade 19 A/S's finansielle stilling pr. 31. december 2019.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		1.893.643	2.444.337
Værdireguleringer af investeringsaktiver		5.835.707	15.000.000
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		7.729.350	17.444.337
Finansielle indtægter	2	2.807.999	81.019
Finansielle omkostninger	3	-2.912.210	-964.512
Resultat før skat		7.625.139	16.560.844
Skat af årets resultat	4	-2.225.780	-3.628.185
Årets resultat		5.399.359	12.932.659

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		5.399.359	12.932.659
		5.399.359	12.932.659

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Investeringsejendomme	5	68.500.000	62.600.000
Materielle anlægsaktiver		68.500.000	62.600.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		5.515.161	6.486.343
Finansielle anlægsaktiver		5.515.161	6.486.343
Anlægsaktiver		74.015.161	69.086.343
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		83.275	57.866
Andre tilgodehavender		0	527.624
Tilgodehavender		83.275	585.490
Værdipapirer		8.922.086	7.234.106
Likvide beholdninger		1.912.133	1.201.683
Omsætningsaktiver		10.917.494	9.021.279
Aktiver		84.932.655	78.107.622

Balance 31. december

Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		35.829.019	30.429.660
Egenkapital	6	36.329.019	30.929.660
Hensættelse til udskudt skat		5.512.701	4.108.488
Hensatte forpligtelser		5.512.701	4.108.488
Gæld til realkreditinstitutter		38.237.532	39.986.285
Deposita		1.188.859	1.031.841
Langfristede gældsforpligtelser	7	39.426.391	41.018.126
Gæld til realkreditinstitutter	7	952.930	148.843
Leverandører af varer og tjenesteydelser		83.786	89.476
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.671.685	1.457.779
Selskabsskat		665.324	213.906
Anden gæld		290.819	129.816
Periodeafgrænsningsposter		0	11.528
Kortfristede gældsforpligtelser		3.664.544	2.051.348
Gældsforpligtelser		43.090.935	43.069.474
Passiver		84.932.655	78.107.622
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Begivenheder efter balancedagen	1		
Anvendt regnskabspraksis	9		

Noter til årsregnskabet

1 Begivenheder efter balancedagen

Efter regnskabsårets udløb har corona-virusset COVID-19 spredt sig i store dele af verden, og der er en ekstraordinær risiko forbundet hermed. Dette kan påvirke Skolegade 19 A/S's resultat negativt, men omfanget heraf kendes ikke i skrivende stund. Derudover er der ikke indtruffet hændelser efter regnskabsårets udløb, som har betydning for Skolegade 19 A/S's finansielle stilling pr. 31. december 2019.

	2019 DKK	2018 DKK
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	25.831	4.161
Andre finansielle indtægter	166.631	76.858
Kursregulering af porteføljeværdipapirer	2.615.537	0
	2.807.999	81.019
3 Finansielle omkostninger		
Nedskrivning af finansielle aktiver	2.400.000	0
Andre finansielle omkostninger	512.210	531.937
Kursregulering af porteføljeværdipapirer	0	432.575
	2.912.210	964.512
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	821.568	213.906
Årets udskudte skat	1.404.212	3.414.279
	2.225.780	3.628.185

Noter til årsregnskabet

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	50.619.691
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0
Valutakursregulering	0
Tilgang i årets løb	64.293
Kostpris 31. december	<u>50.683.984</u>
Værdireguleringer 1. januar	11.980.309
Årets værdireguleringer	5.835.707
Værdireguleringer 31. december	<u>17.816.016</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>68.500.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen reviderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	68.500.000	62.600.000
Budgetperiode	20 år	20 år
Stigning i markedsleje	2%	2%

Noter til årsregnskabet

6 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
2019			
Egenkapital 1. januar	500.000	30.429.660	30.929.660
Årets resultat	<u>0</u>	<u>5.399.359</u>	<u>5.399.359</u>
Egenkapital 31. december	<u>500.000</u>	<u>35.829.019</u>	<u>36.329.019</u>
2018			
Egenkapital 1. januar	500.000	11.622.945	12.122.945
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	<u>0</u>	<u>5.874.056</u>	<u>5.874.056</u>
Korrigeret egenkapital 1. januar	500.000	17.497.001	17.997.001
Årets resultat	<u>0</u>	<u>12.932.659</u>	<u>12.932.659</u>
Egenkapital 31. december	<u>500.000</u>	<u>30.429.660</u>	<u>30.929.660</u>

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Noter til årsregnskabet

7 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:

	2019 DKK	2018 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	34.442.346	39.366.112
Mellem 1 og 5 år	3.795.186	620.173
Langfristet del	38.237.532	39.986.285
Inden for 1 år	952.930	148.843
	39.190.462	40.135.128
Deposita		
Mellem 1 og 5 år	1.188.859	1.031.841
Langfristet del	1.188.859	1.031.841
Inden for 1 år	0	0
	1.188.859	1.031.841

8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på:	68.500.000	62.600.000
--	------------	------------

Eventualforpligtelser

Selskabet har påtaget sig betalingsgaranti vedr. investeringer i private equity funds på T.DKK 2.187.

Virksomheden har afgivet støtteerklæring til associeret virksomhed.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Skolegade 19 A/S for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2019 er aflagt i DKK.

Ændring af regnskabspraksis

Virksomheden har ændret anvendt regnskabspraksis for måling af investeringsejendomme fra kostpris til dagsværdi. Ændringen har medført en forbedring af resultat før skat med 5.835 t.kr. (2018: 15.000 t.kr.) og årets resultat med 4.551 t.kr. (2018: 11.700 t.kr.). Det har herudover påvirket virksomhedens anlægsaktiver med 5.835 t.kr. (2018: 15.000). Egenkapitalen er påvirket positiv med 22.125 t.kr. (2018: 17.574 t.kr.).

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

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder salg samt kontorhold mv.

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et samdrag af nettoomsætning, ejendommens driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

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

Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2019 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Dagsværdien af visse investeringsejendomme er pr. 31. december 2019 vurderet af et uafhængigt valuarfirma.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

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 nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 gældsmetode 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.

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 nominel værdi.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Periodeafgrænsningsposter

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