

---

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

Kalkbrænderiløbskaj 4 A, 2100 København Ø

## **Årsrapport for 2022**

---

CVR-nr. 26 78 68 86

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 29/6 2023

Rita Aase Kjær  
Dirigent



**pwc**

# 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

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsregnskabet 10

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. juni 2023

## Direktion

Rita Aase Kjær

## Bestyrelse

Steen Mathisen  
formand

Henrik Hancke Nielsen

Rita Aase 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 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 relevante 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hellerup, den 29. juni 2023

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Thomas Baunkjær Andersen

statsautoriseret revisor

mne35483

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Skolegade 19 A/S  
Kalkbrænderiløbskaj 4 A  
2100 København Ø

CVR-nr.: 26 78 68 86  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 18. september 2002  
Regnskabsår: 20. regnskabsår  
Hjemstedskommune: København

**Bestyrelse**

Steen Mathisen , formand  
Henrik Hancke Nielsen  
Rita Aase Kjær

**Direktion**

Rita Aase 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

## Væsentligste aktiviteter

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

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på DKK 93.511, heraf værdireguleringer på DKK -2.757.699, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på DKK 35.060.908.

## Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022 DKK	2021 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>2.683.565</b>	<b>2.515.450</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-2.757.699	402.708
<b>Bruttotab efter værdireguleringer</b>		<b>-74.134</b>	<b>2.918.158</b>
Personaleomkostninger	6	-196.580	-216.504
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-270.714</b>	<b>2.701.654</b>
Finansielle indtægter	1	514.525	441.797
Finansielle omkostninger	2	-363.696	-365.445
<b>Resultat før skat</b>		<b>-119.885</b>	<b>2.778.006</b>
Skat af årets resultat	3	26.374	-600.807
<b>Årets resultat</b>		<b>-93.511</b>	<b>2.177.199</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-93.511	2.177.199
		<b>-93.511</b>	<b>2.177.199</b>



## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Investeringsejendomme		60.500.000	63.100.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>60.500.000</b>	<b>63.100.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>60.500.000</b>	<b>63.100.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		15.710.464	15.411.801
<b>Tilgodehavender</b>		<b>15.710.464</b>	<b>15.411.801</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.766.390</b>	<b>712.571</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>17.476.854</b>	<b>16.124.372</b>
<b>Aktiver</b>		<b>77.976.854</b>	<b>79.224.372</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		34.560.908	34.654.419
<b>Egenkapital</b>		<b>35.060.908</b>	<b>35.154.419</b>
Hensættelse til udskudt skat		4.118.159	4.566.776
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>4.118.159</b>	<b>4.566.776</b>
Gæld til realkreditinstitutter		35.369.976	36.297.264
Deposita		1.488.791	1.323.436
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>36.858.767</b>	<b>37.620.700</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	950.253	973.218
Leverandører af varer og tjenesteydelser		113.060	175.218
Selskabsskat		422.243	357.412
Anden gæld		453.464	376.629
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.939.020</b>	<b>1.882.477</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>38.797.787</b>	<b>39.503.177</b>
<b>Passiver</b>		<b>77.976.854</b>	<b>79.224.372</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	500.000	34.654.419	35.154.419
Årets resultat	0	-93.511	-93.511
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>500.000</b>	<b>34.560.908</b>	<b>35.060.908</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	514.525	441.797
	<b>514.525</b>	<b>441.797</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	363.696	365.445
	<b>363.696</b>	<b>365.445</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	422.243	357.412
Årets udskudte skat	-448.617	253.744
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-10.349
	<b>-26.374</b>	<b>600.807</b>

# Noter til årsregnskabet

## 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	50.881.277
Tilgang i årets løb	157.698
Kostpris 31. december	51.038.975
Værdireguleringer 1. januar	12.218.724
Årets værdireguleringer	-2.757.699
Værdireguleringer 31. december	9.461.025
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>60.500.000</b>

### 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 revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

	2022 DKK	2021 DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	60.500.000	63.100.000
Stigning i markedsleje	2%	2%
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	2-3%	2-3%
Afkastkrav	4,25%	4%

# Noter til årsregnskabet

## 5 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:

	2022 DKK	2021 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	31.568.965	32.396.125
Mellem 1 og 5 år	3.801.011	3.901.139
Langfristet del	35.369.976	36.297.264
Inden for 1 år	950.253	973.218
	<b>36.320.229</b>	<b>37.270.482</b>
<b>Deposita</b>		
Mellem 1 og 5 år	1.488.791	1.323.436
Langfristet del	1.488.791	1.323.436
Inden for 1 år	0	0
	<b>1.488.791</b>	<b>1.323.436</b>
<b>6 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	195.256	215.180
Andre omkostninger til social sikring	1.324	1.324
	<b>196.580</b>	<b>216.504</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2022</u> DKK	<u>2021</u> DKK
<b>7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på:	60.500.000	63.100.000

### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuel senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Skolegade 19 A/S for 2022 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 2022 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 indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fælleskomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder salg samt kontorhold mv.



# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Bruttofortjeneste før værdireguleringer

Bruttofortjeneste før værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger vedrørende investeringsejendomme og andre eksterne omkostninger.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, bestående af lejeindtægter med fradrag af eksterne omkostninger samt driftsomkostninger vedrørende investeringsejendomme.

### 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

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme 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.

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 velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### *Afkastbaseret model*

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2022 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.

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.

### **Tilgodehavender**

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

### **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

## 8 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 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.