

## **Skindergade15.dk ApS**

Skindergade 15, 1159 København K

**CVR-nr. 36 54 86 30**

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 28. maj 2019

---

Karen Schultz  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

## Side

### Påtegninger

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

### Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

### Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsrapporten 9

Anvendt regnskabspraksis 11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Skindergade15.dk ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. maj 2019

### Direktion

Karen Schultz

Dorte Gro Schultz-Andersen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejerne i Skindergade15.dk ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Skindergade15.dk ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

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

København, den 28. maj 2019

### **Baker Tilly Denmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

Ramazan Turan  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32779

Peter Aagesen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne41287

## Selskabsoplysninger

Selskabet	Skindergade15.dk ApS Skindergade 15 1159 København K CVR-nr.: 36 54 86 30 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018 Stiftet: 17. februar 2015 Hjemsted: København
Direktion	Karen Schultz Dorte Gro Schultz-Andersen
Revisor	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive virksomhed med udlejning af bolig og erhvervsejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 958.403, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 2.409.895.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.011.921</b>	<b>1.049.990</b>
Personaleomkostninger	1	-726.360	-591.231
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-31.140	-31.140
Værdireguleringer af investeringsaktiver		1.200.000	284.340
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.454.421</b>	<b>711.959</b>
Finansielle omkostninger		-224.703	-268.701
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.229.718</b>	<b>443.258</b>
Skat af årets resultat	2	-271.315	-97.560
<b>Årets resultat</b>		<b>958.403</b>	<b>345.698</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		958.403	345.698
		<b>958.403</b>	<b>345.698</b>

## Balance 31. december

	Note	2018	2017
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme	3	10.000.000	8.800.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	32.280	63.420
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>10.032.280</b>	<b>8.863.420</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>10.032.280</b>	<b>8.863.420</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	10.780
Selskabsskat		16.957	1.755
<b>Tilgodehavender</b>		<b>16.957</b>	<b>12.535</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>16.957</b>	<b>12.535</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>10.049.237</b>	<b>8.875.955</b>



## Balance 31. december

	Note	2018	2017
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		1.909.895	951.492
<b>Egenkapital</b>		<b>2.409.895</b>	<b>1.451.492</b>
Hensættelse til udskudt skat		332.068	71.467
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>332.068</b>	<b>71.467</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.141.894	4.685.134
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>4.141.894</b>	<b>4.685.134</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	376.553	230.251
Banker		1.100.694	1.129.282
Modtagne forudbetalinger fra kunder		81.581	81.581
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.427.850	1.158.587
Anden gæld		178.702	68.161
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.165.380</b>	<b>2.667.862</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>7.307.274</b>	<b>7.352.996</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>10.049.237</b>	<b>8.875.955</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	500.000	951.492	1.451.492
Årets resultat	0	958.403	958.403
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>500.000</b>	<b>1.909.895</b>	<b>2.409.895</b>

## Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	595.846	516.392
Pensioner	55.000	5.000
Andre omkostninger til social sikring	6.827	5.717
Andre personaleomkostninger	68.687	64.122
	<b>726.360</b>	<b>591.231</b>
	<hr/>	<hr/>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
	<hr/>	<hr/>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	10.714	37.400
Årets udskudte skat	260.601	60.160
	<b>271.315</b>	<b>97.560</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		Investerings- ejendomme
		kr.
Kostpris 1. januar		8.515.660
Kostpris 31. december		8.515.660
Værdireguleringer 1. januar		284.340
Årets værdireguleringer		1.200.000
Værdireguleringer 31. december		1.484.340
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b>10.000.000</b>
		<hr/>

## Noter

### 4 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris 1. januar	155.700
Kostpris 31. december	155.700
Af- og nedskrivninger 1. januar	92.280
Årets afskrivninger	31.140
Af- og nedskrivninger 31. december	123.420
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>32.280</b>

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	4.915.385	4.518.447	376.553	2.635.682
	<b>4.915.385</b>	<b>4.518.447</b>	<b>376.553</b>	<b>2.635.682</b>

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.518, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2018 udgør t.kr. 8.800.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Skindergade15.dk ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendom indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Af- og nedskrivninger

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

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

## Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### 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.

Investeringsejendomme måles på købstidspunktet til anskaffessummen med tillæg af købsomkostninger. Omkostninger, der tilfører en ejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til det tidspunkt, hvor ejendommen blev indregnet som aktiv, og som medfører en forøgelse af dagsværdien opgjort umiddelbart før afholdelsen af omkostningerne, tillægges anskaffessummen som forbedringer. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, omkostningsføres i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger, som er indregnet i bruttoresultatet.

Investeringsejendommen måles efterfølgende til dagsværdi baseret på en årlig vurdering af hvert enkelt ejendom. Beregningen af dagsværdi er foretaget ved hjælp af en afkastbaseret model. Ved fastlæggelsen af ejendommens indtægtsforhold tages der højde for de indgåede lejekontrakter, herunder den aktuelle leje, og andre relevante forhold. Der reguleres for eventuel tomgangsleje og deposita. Lejeindtægten fradrages med de forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger, som medgår til at oppebære lejeindtægten.

Afkastkravet fastsættes på grundlag af ledelsens vurdering

Der foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme, idet den løbende værdiforringelse af ejendommen afspejles i den opjorte dagsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Selskabsskat og udskudt skat

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.

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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

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