

EGMONT

We bring stories to life

EJENDOMSSKABET GOTHERSGADE 55 APS

Årsrapport 2023

CVR nr.: 13 91 64 97

Nærværende årsrapport er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 5/3 2024



Dirigent

Helle
Bjørnskov Fischer

Ejendomsselskabet Gothersgade 55 ApS
Vognmagergade 11
1120 København K
Danmark
Registreret kontor: København

Indholdsfortegnelse

Ledelsesberetning	3
Påtegninger	
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5
Årsregnskaber	
Resultatopgørelse	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledelsesberetning

HOVEDAKTIVITET

Selskabets hovedaktivitet er ejendomsudlejning. Ejendommen er fuldt udlejet på en langtidskontrakt.

UDVIKLINGEN I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Tagprojektet forventes færdiggjort i 2024, hvorefter det vil blive ibrugtaget.

Omsætningen udgør 16.348 t.DKK (2022: 15.540 t.DKK). Resultat før finansielle poster udgør 6.802 t.DKK (2022: 15.370 t.DKK), mens resultatet før skat udgør 7.410 t.DKK (2022: 16.897 t.DKK).

Udviklingen i resultat før finansielle poster kan henføres til en lavere dagsværdiregulering af investeringsejendommen, som i 2023 udgør 1.206 t.DKK (2022: 5.459 t.DKK), samt en stigning i bygherreomkostninger relateret til ombygningsprojektet. Herudover er finansielle poster netto påvirket af højere renter.

Årets resultat før skat udgør 7.410 t.DKK (2022: 16.897 t.DKK).

BEGIVENHEDER EFTER BALANCEDAGEN

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet Gothersgade 55 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og for selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 5. marts 2024

DIREKTION:



Hans J. Carstensen

BESTYRELSE:



Merete Eldrup
Bestyrelsesformand



Steffen Kragh

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

TIL KAPITALEJEREN I EJENDOMSSELSKABET
GOTHERSGADE 55 APS

KONKLUSION

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Gothersgade 55 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

GRUNDLAG FOR KONKLUSION

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit *Revisors ansvar for revisionen af regnskabet*. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

LEDELSENS ANSVAR FOR REGNSKABET

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 for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

REVISORS ANSVAR FOR REVISIONEN AF REGNSKABET

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af

Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlingerne som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlingerne, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Hellerup, den 5. marts 2024

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31


Rasmus Fris Jørgensen
statsautoriseret revisor
mne28705


Kim Danstrup
statsautoriseret revisor
mne32201

Resultatopgørelse

(t.DKK)

Note	2023	2022
Nettoomsætning	16.348	15.540
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	1.206	5.459
Andre eksterne omkostninger	(10.752)	(5.629)
Resultat før finansielle poster	6.802	15.370
2 Finansielle indtægter	7.739	3.306
3 Finansielle omkostninger	(7.131)	(1.778)
Resultat før skat	7.410	16.897
4 Skat af årets resultat	(268)	(981)
Årets resultat	7.142	15.916
Forslag for resultatdisponering		
Foreslået udbytte	6.193	12.438
Overført resultat	949	3.478
	7.142	15.916

Balance 31. december

(t.DKK)

Note	Aktiver	2023	2022
5	Investeringsejendom	279.720	278.514
6	Investeringsejendom under opførsel	56.150	56.150
	Materielle anlægsaktiver i alt	335.870	334.664
	Anlægsaktiver i alt	335.870	334.664
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	7.649	6.068
7	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	105	1.775
	Lån til tilknyttede virksomheder	150.000	150.000
	Andre tilgodehavender	4.366	1.545
	Tilgodehavender	162.120	159.388
	Likvide beholdninger	6	5
	Omsætningsaktiver i alt	162.126	159.393
	AKTIVER I ALT	497.996	494.057

Balance 31. december

(t.DKK)

Note	Passiver	2023	2022
	Anpartskapital	41.000	41.000
	Overført resultat	238.592	237.643
	Foreslået udbytte	6.193	12.438
	Egenkapital i alt	285.785	291.081
8	Udskudt skat	18.842	18.574
	Hensatte forpligtelser	18.842	18.574
	Langfristet gæld til realkreditinstitutter	165.515	165.515
	Deposita	8.702	7.998
9	Langfristede gældsforpligtelser	174.217	173.513
	Periodeafgrænsningsposter	0	3.999
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	896	369
7	Gæld til tilknyttede virksomheder	14.515	941
	Anden gæld	3.741	5.580
	Kortfristede gældsforpligtelser	19.152	10.889
	Gældsforpligtelser i alt	193.369	184.402
	PASSIVER I ALT	497.996	494.057

- 1 Anvendt regnskabs praksis
- 10 Medarbejderforhold
- 11 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser
- 12 Nærtstående parter

Egenkapitalopgørelse

(t.DKK)

	Anparts- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	41.000	234.165	12.368	287.533
Udloddet udbytte	0	0	(12.368)	(12.368)
Overført via resultatdisponering	0	3.478	12.438	15.916
Egenkapital 1. januar 2023	41.000	237.643	12.438	291.081
Udloddet udbytte	0	0	(12.438)	(12.438)
Overført via resultatdisponering	0	949	6.193	7.142
Egenkapital 31. december 2023	41.000	238.592	6.193	285.785

Selskabets anpartskapital består af 41.000 anparter à 1 t.DKK. Ingen ansparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været bevægelser i anpartskapitalen de seneste 5 år.

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Gothersgade 55 ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg af visse bestemmelser fra klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Selskabet har valgt IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning. Nettoomsætning omfatter indtægter fra udlejning af ejendomme og andre indtægter i forbindelse hermed. Nettoomsætningen indregnes såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med udlejning og administration.

Dagsværdiregulering af investeringsejendommen
Dagsværdiregulering af investeringsejendommen relaterer sig til ændringen i dagsværdien.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendommens driftsomkostninger samt diverse administrationsomkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Selskabet sambeskattes i dansk skattemæssig henseende med de øvrige danske enheder i Egmont-koncernen med Egmont International Holding A/S som administrationselskab for sambeskatningen.

Den aktuelle skat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager selskaber med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra selskaber, der har kunnet anvende disse underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud (fuld fordeling).

Årets skat, der består af årets sambeskatningsbidrag 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 henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendommen måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsespris og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen. Efterfølgende måles investeringsejendommen til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen som dagsværdiregulering af investeringsejendommen i det regnskabsår, hvori ændringen opstår.

Dagsværdien opgøres efter indkomstmetoden/afkastbaseret metode i overensstemmelse med Ejendomsforeningen Danmarks anbefalinger.

De vigtigste parametre i vurderingen er:

- Lejeindtægter (markedsleje)
- Ikke-lejerbetalte driftsomkostninger
- Afkastkrav
- Vedligeholdelsesomkostninger
- Fradrag for lavere husleje end markedsleje

Investeringsejendom under opførelse

Investeringsejendom under opførelse omfatter forbedring af taget, hvilket indbefatter opførelse af en udendørs biograf.

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Investeringsjendom under opførelse indregnes til kostpris og indgår i den samlede investeringsjendoms dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab baseret på en individuel vurdering.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Indestående på koncernens cash pool-ordning anses som følge af ordningens karakter ikke som likvide beholdninger, men indgår i regnskabsposten "Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder", eller "Gæld til tilknyttede virksomheder".

Egenkapital

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

Skyldig eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som henholdsvis "Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder" eller "Gæld til tilknyttede virksomheder".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under passiver, omfatter forudbetalinger fra lejere vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Realkreditlån til finansiering af investeringsjendommen indregnes på lånetidspunktet som dagsværdien af det modtagne nettoprovenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efter første indregning måles realkreditlån til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

2	Finansielle indtægter	2023	2022
	Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	7.606	3.150
	Øvrige finansielle indtægter	133	156
	I alt	7.739	3.306
3	Finansielle omkostninger		
	Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	(629)	(243)
	Øvrige finansielle omkostninger	(6.502)	(1.535)
	I alt	(7.131)	(1.778)
4	Skat af årets resultat		
	Årets regulering af udskudt skat	(268)	(981)
	I alt	(268)	(981)
5	Investeringsejendom		
	Dagsværdi 1. januar	278.514	273.055
	Dagsværdiregulering	1.206	5.459
	Dagsværdi 31. december	279.720	278.514

Investeringsejendom består af én fuldt udlejet udlejningsejendom med en langtidslejekontrakt med 24 måneders opsigelse (hovedlejemål) samt en tillægsaftale med 9,5 år uopsigelig på tagprojektet.

Investeringsejendommens værdi er opgjort på baggrund af den forventede fremtidige driftsindtjening (afkast før skat) på 21.098 t.DKK (2022: 21.127 t.DKK) og et afkastkrav på 3,88% (2022: 3,38%), fastsat på baggrund af det generelle markedsniveau og konkrete forhold vedrørende ejendommen (niveau 3 i dagsværdihierarkiet).

Hvis afkastkravet stiger med 0,25 %, påvirkes investeringens dagsværdi negativt med 22.450 t.DKK (2022: 32.314 t.DKK).

Investeringsejendommen er stillet til sikkerhed for selskabets prioritetsgæld.

6	Investeringsejendom under opførelse	2023	2022
	Kostpris 1. januar	56.150	28.945
	Tilgang	0	27.205
	Kostpris 31. december	56.150	56.150

I 2023 har forbedringsomkostninger været båret af lejer.

7 Tilgodehavender og gæld hos tilknyttede virksomheder

Egmont International Holding A/S har indgået aftale om cash pool-ordning med Nordea, hvor det er kontoindehaver og Ejendomsselskabet Gothersgade 55 ApS er underkontoindehaver sammen med koncerens øvrige tilknyttede virksomheder. De tegnede vilkår i cash pool-ordningen tilskrives Nordea retten til at kunne afregne træk og indeståender med hinanden, hvorved det udelukkende er nettosaloden af de samlede cash pool-konti, der udgør Egmont International Holding A/S' mellemværende med Nordea.

Ejendomsselskabet Ejendomsselskabet Gothersgade 55 ApS' konti i cash pool-ordningen, som er indregnet under tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, udgør pr. 31. december 2023 en gæld på 14.515 t.DKK. (pr. 31. december 2022: tilgodehavende på 1.575 t.DKK.)

8 Udskudt skat

Den udskudte skat relaterer sig til investeringsejendommen.

9 Langfristede gældsforpligtelser	Gæld i alt pr. 31.12.2023	Afdrag inden for 1 år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutterne	165.515	0	165.515
Deposita	8.702	0	8.702

Selskabets realkreditlån er afdragsfrit indtil 2031.

Deposita modtaget fra lejerne afregnes, hvis relevant, ved fraflytning.

10 Medarbejderforhold

Selskabet har i lighed med tidligere år ingen ansatte.

11 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	2023	2022
Pant i ejendommen for tilknyttet virksomheds prioritetsgæld	658.016	657.708
Momsreguleringsforpligtelse ved eventuel afhændelse af investeringsejendommen	16.388	15.239
I alt	674.404	672.947

Selskabet er sambeskattet med Egmont International Holding A/S, der er administrationselskab i sambeskatningen. Selskabet hæfter solidarisk og ubegrænset med de øvrige danske selskaber i sambeskatningskredsen for selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties. De sambeskattede virksomheders samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Egmont International Holding A/S. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter på udbytte, renter og royalties vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

12 Nærtstående parter

Selskabet er 100 % ejet af Egmont Fonden, Vognmagergade 11, 1120 København K og indgår i koncernregnskabet herfor.