

EGMONT

We bring stories to life

EJENDOMSSELSKABET GOTHERSGADE 55 APS

Årsrapport 2022

CVR Nr.: 13 91 64 97

Nærværende årsrapport er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 7/3 2023

Dirigent
Bjørnskov Fischer

Ejendomsselskabet Gothersgade 55 ApS
Vognmagergade 11
1148 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

I 2021 igangsattes en tagforbedring på bygningen.

Omsætningen udgør 15.540 t.DKK (2021: 15.390 t.DKK). Resultat før finansielle poster udgør 15.370 t.DKK (2021: 53.770 t.DKK). Faldet i resultat før finansielle poster kan henføres til en lavere dagsværdiregulering af investeringsejendommen, som i 2022 udgør 5.459 t.DKK (2021: 43.055 t.DKK).

Årets resultat før skat udgør 16.897 t.DKK (2021: 55.423 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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 7. marts 2023

DIREKTION:

Hans J. Carstensen

BESTYRELSE:

Lars-Johan Jarnheimer
Bestyrelsesformand

Merete Eldrup

Steffen Kragh

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

TIL KAPITALEJERNE I EJENDOMSSELSKABET GOTHERSGADE 55 APS

KONKLUSION

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Gothersgade 55 ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 årsregnskabet“. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af virksomheden 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.

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

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

REVISORS ANSVAR FOR REVISIONEN AF ÅRSREGNSKABET

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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 årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling 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*

Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

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 revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens 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 årsregnskabet 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 virksomhedens 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 årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at virksomheden ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet 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.

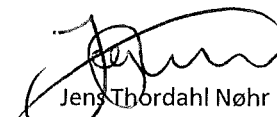
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 7. marts 2023

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR no. 30 70 02 28


Torben Bender
Statsaut. revisor
mne21332


Jens Thordahl Nøhr
Statsaut. revisor
mne32212

Resultatopgørelse

(t.DKK)

Note	2022	2021
Nettoomsætning	15,540	15,390
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	5,459	43,055
Andre eksterne omkostninger	(5,629)	(4,675)
Resultat før finansielle poster	15,370	53,770
2 Finansielle indtægter	3,306	2,700
3 Finansielle omkostninger	(1,778)	(1,047)
Resultat før skat	16,897	55,423
4 Skat af årets resultat	(981)	(9,472)
Årets resultat	15,916	45,951
Forslag for resultatdisponering		
Foreslået udbytte	12,438	12,368
Overført resultat	3,478	33,583
	15,916	45,951

Balance 31. December

(t.DKK)

Note	Aktiver	2022	2021
5	Investeringsejendom	278,514	273,055
6	Investeringsejendom under opførsel	56,150	28,945
	Materielle anlægsaktiver i alt	334,664	302,000
	Anlægsaktiver i alt	334,664	302,000
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	6,068	5,500
7	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1,775	51
	Lån til tilknyttede virksomheder	150,000	200,000
	Periodeafgrænsningsposter	1,545	140
	Tilgodehavender	159,388	205,691
	Likvider	5	7
	Omsætningsaktiver i alt	159,393	205,698
	AKTIVER I ALT	494,057	507,698

Balance 31. December

(t.DKK)

Note	Passiver	2022	2021
	Anpartskapital	41,000	41,000
	Overført resultat	237,643	234,165
	Foreslået udbytte	12,438	12,368
	Egenkapital i alt	291,081	287,533
8	Udskudt skat	18,574	17,593
	Hensatte forpligtelser	18,574	17,593
	Langfristet gæld til realkreditinstitutter	165,515	165,383
	Deposita	7,998	7,694
9	Langfristede gældsforpligtelser	173,513	173,077
9	Kortfristet del af langfristede gæld til realkreditinstitutter	0	373
	Periodeafgrænsningsposter	3,999	3,847
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	369	626
7	Gæld til tilknyttede virksomheder	941	21,240
	Anden gæld	5,580	3,409
	Kortfristede gældsforpligtelser	10,889	29,495
	Gældsforpligtelser i alt	184,402	202,572
	PASSIVER I ALT	494,057	507,698

- 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 2021	41,000	200,582	12,611	254,193
Udloddet udbytte	0	0	(12,611)	(12,611)
Overført via resultatdisponering	0	33,583	12,368	45,951
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 31. december 2022	41,000	237,643	12,438	291,081

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

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

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Gothersgade 55 ApS for 2022 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 administrationsselskab 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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsespris og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen som dagsværdiregulering af investeringsejendomme 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
- Afkastningskrav
- Vedligeholdelse
- Fradrag for lavere husleje ned markedsleje

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Investeringsejendom under opførelse

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

Investeringsejendom under opførelse indregnes til kostpris og indgår i den samlede investeringsejendoms dagsværdi.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

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 kunder vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Realkreditlån til finansiering af investeringsejendomme 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	2022	2021
	Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	3,150	2,315
	Øvrige finansielle indtægter	156	385
	I alt	3,306	2,700

3	Finansielle omkostninger		
	Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	(243)	(27)
	Øvrige finansielle omkostninger	(1,535)	(1,020)
	I alt	(1,778)	(1,047)

4	Skat af årets resultat		
	Årets regulering af udskudt skat	(981)	(9,472)
	I alt	(981)	(9,472)

5	Investeringsejendom		
	Dagsværdi 1. januar	273,055	230,000
	Dagsværdiregulering	5,459	43,055
	Dagsværdi 31. december	278,514	273,055

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

Investeringsejendommens værdi er opgjort på baggrund af den forventede fremtidige driftsindtjening (afkast før skat) på ca. 21.127 t.DKK (2021: 18,213 t.DKK) og et afkastkrav på 3,38% (2021: 3,00%), fastsat på baggrund af det generelle markedsniveau og konkrete forhold vedrørende ejendommen.

Hvis afkastkravet stiger eller falder med 0,25 %, påvirkes investeringens dagsværdi med ca. 32.314 t.DKK (2021: 33.027 t.DKK).

Investeringsejendommen er stillet til sikkerhed for selskabets prioritetsgæld.

6	Investeringsejendom under opførsel	2022	2021
	Kostpris 1. januar	28,945	0
	Tilgang	27,205	28,945
	Kostpris 31. december	56,150	28,945

7 Tilgodehavender og gæld hos tilknyttede virksomheder

Egmont International Holding A/S (INT) har indgået aftale om cash pool-ordning med Nordea, hvor INT er kontoindehaver og Ejendomsselskabet Vognmagergade 11 ApS er underkontoindehaver sammen med koncerens øvrige tilknyttede virksomheder. De tegnede vilkår i cash pool-ordningen tilskriver Nordea retten til at kunne afregne træk og indeståender med hinanden, hvorved det udelukkende er nettosaloden af de samlede cash pool-konti, der udgør INT's mellemværende med Nordea.

Ejendomsselskabet Vognmagergade 11 ApS' konti i cash pool-ordningen, som er indregnet under tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, udgør pr. 31. december 2022 et indestående på 1.575 t.DKK. (pr. 31. december 2021: gæld på 21.160 t.DKK.)

8 Udskudt skat

Den udskudte skat relaterer sig til investeringsejendommen.

9 Langfristede gældsforpligtelser	Gæld i alt pr. 31.12.2022	Afdrag inden for 1 år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutterne	165,515	0	165,515
Deposita	7,998	0	7,998

Selskabet har optaget realkreditlån med en nominal værdi på 166 mio. kr. med afdragsfrihed. Lånet er afdragsfrit indtil 2031.

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

10 Medarbejderforhold

Udover direktionen er der ingen andre ansatte i virksomheden. Direktionen aflønnes af Egmont Fonden.

11 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	2022	2021
Pant i ejendommen for tilknyttet virksomheds prioritetsgæld	657,708	658,482
Momsreguleringsforpligtelse ved eventuel afhændelse af investeringsejendommen	15,239	9,504
I alt	672,947	667,986

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, 1148 København K og indgår i koncernregnskabet herfor.