

EGMONT

We bring stories to life

EJENDOMSSELSKABET VOGNMAGERGADE 11 APS

Årsrapport 2022

CVR Nr.: 13 91 65 35

Nærværende årsrapport er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 7 / 3 20 23

Dirigent
Helle
Bjørnskov Fischer

Ejendomsselskabet Vognmagergade 11 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. Dele af ejendommen er udlejet til virksomheder i Egmont-koncernen.

UDVIKLINGEN I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Omsætningen udgør 74.499 t.DKK. (2021: 71.863 t.DKK.). Stigningen i omsætningen er et resultat af mindre tomgang og huslejestigninger.

Resultatet før finansielle poster udgør 3.887 t.DKK. (2021: 17.316 t.DKK.) mens resultatet før skat udgør 3.296 t.DKK. (2021: 19.462 t.DKK.). Faldet i forhold til sidste år skyldes primært en stigning i andre eksterne omkostninger, grundet igangsættelse af vedligeholdelse- og projektarbejder.

BEGIVENHEDER EFTER BALANCEDAGEN

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Ejendomsselskabet Vognmagergade 11 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 KAPITALEJEREN I EJENDOMSSELSKABET
VOGNUMAGERGADE 11 APS

KONKLUSION

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vognmagergade 11 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 revisors 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.

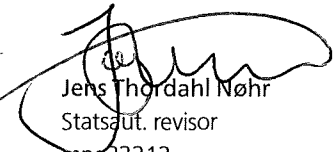
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 7. marts 2023

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR no. 30 70 02 28


Torben Bender
Statsaut. revisor
mne21332


Jens Thordahl Nørh
Statsaut. revisor
mne32212

Resultatopgørelse

(t.DKK)

Note	2022	2021
Nettoomsætning	74,499	71,863
Andre driftsindtægter	0	181
Andre eksterne omkostninger	(49,687)	(32,907)
5 Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	(20,925)	(21,821)
Resultat før finansielle poster	3,887	17,316
2 Finansielle indtægter	6,016	5,619
3 Finansielle omkostninger	(6,607)	(3,473)
Resultat før skat	3,296	19,462
4 Skat af årets resultat	1,227	1,208
Årets resultat	4,523	20,670
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte	24,406	41,282
Overført resultat	(19,883)	(20,612)
	4,523	20,670

Balance 31. December

(t.DKK)

Note	Aktiver	2022	2021
	Grunde og bygninger	634,819	641,409
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	11
	Materielle anlægsaktiver under opførelse	4,591	12,248
5	Materielle anlægsaktiver	639,410	653,668
	Anlægsaktiver i alt	639,410	653,668
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	371	2,860
6	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	9,036	205
	Lån til tilknyttede virksomheder	275,000	325,000
	Andre tilgodehavender	192	119
7	Udskudt skat	12,038	10,811
	Tilgodehavender	296,637	338,995
	Likvide beholdninger	5	8
	Omsætningsaktiver i alt	296,642	339,003
	AKTIVER I ALT	936,052	992,671

Balance 31. December

(t.DKK)

Note	Aktiver	2022	2021
	Anpartskapital	90,000	90,000
	Overført resultat	129,706	149,589
	Foreslået udbytte	24,406	41,282
	Egenkapital i alt	244,112	280,871
	Langfristet gæld til realkreditinstitutter	657,708	656,989
	Deposita	5,844	7,052
8	Langfristede gældsforpligtelser	663,552	664,041
8	Kortfristet del af langfristet gæld til realkreditinstitutter	0	1,493
	Periodeafgrænsningsposter	2,620	1,173
8	Deposita	9,816	9,721
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1,585	5,511
6	Gæld til tilknyttede virksomheder	13,066	26,505
	Anden gæld	1,300	3,355
	Kortfristede gældsforpligtelser	28,387	47,758
	Gældsforpligtelser i alt	691,940	711,800
	PASSIVER I ALT	936,052	992,671

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Medarbejderforhold
- 10 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser
- 11 Nærtstående parter

Egenkapitalopgørelse

(t.DKK)

	Anparts- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	90,000	170,201	37,133	297,334
Udloddet udbytte	0	0	(37,133)	(37,133)
Overført via resultatdisponering	0	(20,612)	41,282	20,670
Egenkapital 1. januar 2022	90,000	149,589	41,282	280,871
Udloddet udbytte	0	0	(41,282)	(41,282)
Overført via resultatdisponering	0	(19,883)	24,406	4,523
Egenkapital 31. december 2022	90,000	129,706	24,406	244,112

Selskabets anpartskapital består af 90.000 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 Vognmagergade 11 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.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter poster af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktiviteter.

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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivninger er baseret på kostpris med fradrag af eventuel restværdi ved udgangen af brugstiden. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og eventuelle omkostninger, der direkte kan henføres til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er tilgængeligt til brug.

Når individuelle bestanddele af et materielle anlægsaktiver har forskellig brugstid, behandles og afskrives kostprisen for sådanne enkeltkomponenter særskilt. Afskrivninger foretages lineært over den forventede brugstid baseret på følgende skøn over aktivernes brugstid:

Bygninger	50 år
Indretning af lejemål til nye lejere	Lejemålets løbetid
Installationer og ombygninger (brugstiden afhænger af ombygningens art)	10-20 år

Der afskrives ikke på materielle anlægsaktiver under opførelse og grunde.

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afskrivning sker på baggrund af aktivets restværdi med fradrag af eventuelle nedskrivninger. Aktivernes restværdi og brugstid revurderes hvert år. Hvis scrapværdien overstiger den regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivninger.

Ved ændringer i brugstiden eller scrapværdien indregnes effekten på afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssige skøn.

Tilgodehavender

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

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.

Finansielle forpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris. Øvrige forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

2	Finansielle indtægter	2022	2021
	Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	5,391	3,663
	Øvrige finansielle indtægter	625	1,956
	I alt	6,016	5,619
3	Finansielle omkostninger		
	Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	(260)	(36)
	Øvrige finansielle omkostninger	(6,347)	(3,437)
	I alt	(6,607)	(3,473)
4	Skat af årets resultat		
	Årets regulering af udskudt skat	1,227	1,208
	I alt	1,227	1,208

5	Materielle anlægsaktiver	Bygninger	Andre anlæg, Grunde og inventar	Materielle driftsmateriel under opførelse	anlægsaktiver I alt
	Kostpris 1. januar 2022	971,353	488	12,248	984,089
	Tilgange	8,559	0	0	8,559
	Afgang	0	0	(1,892)	(1,892)
	Overførelse	5,765	0	(5,765)	0
	Kostpris 31. December 2022	985,677	488	4,591	990,756
	Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	(329,944)	(477)	0	(330,421)
	Afskrivninger	(20,914)	(11)	0	(20,925)
	Af- og nedskrivninger 31. december 2022	(350,858)	(488)	0	(351,346)
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	634,819	0	4,591	639,410

Ejendommen er stillet til sikkerhed for selskabets prioritetsgæld.

6 Tilgodehavender og gæld til 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 hostilknyttede virksomheder, udgør pr. 31. december 2022 et indestående på 6.624 t.DKK. (pr. 31. december 2021: gæld på 14.545 t.DKK.)

7 Udskudt skat

Udskudt skat vedrører materielle anlægsaktiver.

8	Langfristede gældsforpligtelser	Gæld i alt 31.12.2022	Afdrag inden for 1 år	Restgæld efter 5 år
	Realkreditinstitutter	657,708	0	657,708
	Deposita	15,660	9,816	1,945

Selskabet har optaget realkreditlån med en nominal værdi på 662 t.DKK. Lånet er afdragsfrit indtil 2031.

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

9 Medarbejderforhold

Ud over direktionen er der ikke ansat personale i selskabet. Direktionen aflønnes af Egmont Fonden.

10	Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	2022	2021
	Pant i ejendommen for tilknyttet virksomheds prioritetsgæld	165,515	165,756
	Momsreguleringsforpligtelse ved eventuel afhændelse af ejendommen	29,103	27,459
	I alt	194,618	193,215

Selskabet er sambeskattet med Egmont International Holding A/S, der er administrationselskab. 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.

11 Nærtstående parter

Selskabet er 100 % ejet af Egmont Fonden, Vognmagergade 11, 1148 København K og indgår i koncernregnskabet herfor.