

EGMONT

*We bring stories to life*

# EJENDOMSSELSKABET VOGNMAGERGADE 11 APS

## Årsrapport 2023

CVR nr.: 13 91 65 35

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

---

Dirigent

Helle  
Bjørnskov Fischer

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

# Indholdsfortegnelse

Ledelsesberetning .....	3
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning .....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
<b>Årsregnskaber</b>	
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 82.328 t.DKK. (2022: 74.499 t.DKK.). Stigningen i omsætningen er et resultat af mindre tomgang og huslejestigninger.

Resultatet før finansielle poster udgør 26.202 t.DKK. (2022: 3.887 t.DKK.) mens resultatet før skat udgør 14.241 t.DKK. (2022: 3.296 t.DKK.). Udviklingen i forhold til sidste år skyldes primært et fald i andre eksterne omkostninger, grundet færre vedligeholdelses- og projektarbejder, samt en stigning i finansielle poster netto som følge af højere renter.

## 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 2023 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 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 EJENDOMSELSKABET  
VOGNMAGERGADE 11 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 Vognmagergade 11 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 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. 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 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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

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 revisionshandlinger 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 revisionshandlinger, 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 Friis Jørgensen  
statsautoriseret revisor  
mne28705



Kim Danstrup  
statsautoriseret revisor  
mne32201

# Resultatopgørelse

(t.DKK)

Note		2023	2022
	Nettoomsætning	82.328	74.499
	Andre eksterne omkostninger	(36.144)	(49.687)
5	Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	(19.982)	(20.925)
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>26.202</b>	<b>3.887</b>
2	Finansielle indtægter	14.467	6.016
3	Finansielle omkostninger	(26.428)	(6.607)
	<b>Resultat før skat</b>	<b>14.241</b>	<b>3.296</b>
4	Skat af årets resultat	1.497	1.227
	<b>Årets resultat</b>	<b>15.738</b>	<b>4.523</b>
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte	34.226	24.406
	Overført resultat	(18.488)	(19.883)
		<b>15.738</b>	<b>4.523</b>

# Balance 31. december

(t.DKK)

Note	Aktiver	2023	2022
	Grunde og bygninger	617.836	634.819
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
	Materielle anlægsaktiver under opførelse	1.054	4.591
5	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>618.890</b>	<b>639.410</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>618.890</b>	<b>639.410</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	3.888	371
6	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	19.442	9.036
	Lån til tilknyttede virksomheder	275.000	275.000
	Andre tilgodehavender	331	192
7	Udskudt skat	13.535	12.038
	Periodeafgrænsningsposter	1.086	0
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>313.282</b>	<b>296.637</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>5</b>	<b>5</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>313.287</b>	<b>296.642</b>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>932.177</b>	<b>936.052</b>



# Balance 31. december

(t.DKK)

Note	Passiver	2023	2022
	Anpartskapital	90.000	90.000
	Overført resultat	111.218	129.706
	Foreslået udbytte	34.226	24.406
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>235.444</b>	<b>244.112</b>
	Langfristet gæld til realkreditinstitutter	658.016	657.708
	Deposita	3.472	5.844
	Gæld til tilknyttede virksomheder	621	0
8	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>662.109</b>	<b>663.552</b>
	Periodeafgrænsningsposter	2.434	2.620
8	Deposita	11.448	9.816
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.746	1.585
6	Gæld til tilknyttede virksomheder	13.162	13.066
	Anden gæld	1.834	1.300
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>34.624</b>	<b>28.387</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>696.733</b>	<b>691.940</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>932.177</b>	<b>936.052</b>

- 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 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
<b>Egenkapital 1. januar 2023</b>	<b>90.000</b>	<b>129.706</b>	<b>24.406</b>	<b>244.112</b>
Udloddet udbytte	0	0	(24.406)	(24.406)
Overført via resultatdisponering	0	(18.488)	34.226	15.738
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>90.000</b>	<b>111.218</b>	<b>34.226</b>	<b>235.444</b>

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.

# Noter

## 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Vognmagergade 11 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.

#### 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 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.

Afskrivning sker på baggrund af aktivets restværdi med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

## 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### 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.

### Finansielle forpligtelser

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

### Periodeafgrænsningsposter

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

<b>2</b>	<b>Finansielle indtægter</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	13.934	5.391
	Øvrige finansielle indtægter	533	625
	<b>I alt</b>	<b>14.467</b>	<b>6.016</b>
<b>3</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>		
	Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	(102)	(260)
	Øvrige finansielle omkostninger	(26.326)	(6.347)
	<b>I alt</b>	<b>(26.428)</b>	<b>(6.607)</b>
<b>4</b>	<b>Skat af årets resultat</b>		
	Årets regulering af udskudt skat	1.497	1.227
	<b>I alt</b>	<b>1.497</b>	<b>1.227</b>

<b>5</b>	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>Grunde og Bygninger</b>	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>	<b>Materielle anlægsaktiver under opførelse</b>	<b>Materielle anlægsaktiver I alt</b>
	Kostpris 1. januar 2023	985.677	488	4.591	990.756
	Afgang	(10.077)	0	(539)	(10.616)
	Overførsel	2.998	0	(2.998)	0
	<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b>978.598</b>	<b>488</b>	<b>1.054</b>	<b>980.140</b>
	Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	(350.858)	(488)	0	(351.346)
	Afskrivninger	(19.982)	0	0	(19.982)
	Af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	10.078	0	0	10.078
	<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023</b>	<b>(360.762)</b>	<b>(488)</b>	<b>0</b>	<b>(361.250)</b>
	<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>617.836</b>	<b>0</b>	<b>1.054</b>	<b>618.890</b>

Ejendommen er stillet til sikkerhed for selskabets prioritetsgæld.

## 6 Tilgodehavender og gæld til tilknyttede virksomheder

Egmont International Holding A/S har indgået aftale om cash pool-ordning med Nordea, hvor det er kontoindehaver og Ejendomsselskabet Vognmagergade 11 ApS er underkontoindehaver sammen med koncernens 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 Vognmagergade 11 ApS' konti i cash pool-ordningen, som er indregnet under tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, udgør pr. 31. december 2023 et indestående på 19.255 t.DKK. (pr. 31. december 2022: 6.624 t.DKK.)

**7 Udskudt skat**

Udskudt skat vedrører materielle anlægsaktiver.

8	Langfristede gældsforpligtelser	Gæld i alt 31.12.2023	Afdrag inden for 1 år	Restgæld efter 5 år
	Realkreditinstitutter	658.016	0	658.016
	Deposita	14.920	11.448	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	621	0	0

Selskabet har optaget realkreditlån med en nominel værdi på 663.178 t.DKK. Lånet er afdragsfrit indtil 2031.

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

Gæld til tilknyttede virksomheder vedrører deposita modtaget fra koncernforbundne virksomheder.

**9 Medarbejderforhold**

Selskabet har i lighed med tidligere år ingen ansatte.

10	Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	2023	2022
	Pant i ejendommen for tilknyttet virksomheds prioritetsgæld	165.515	165.515
	Momsreguleringsforpligtelse ved eventuel afhændelse af ejendommen	25.307	29.103
	I alt	190.822	194.618

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, 1120 København K og indgår i koncernregnskabet herfor.