

I/S Gothersgade 21

c/o BGW Administration ApS, Vesterbrogade 28, 1. th, 1620 København V
CVR-nr. 20 02 36 94

Årsrapport 2024/25

1. juli - 30. juni

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på virksomhedens
ordinære generalforsamling, den 18. december 2025

Helle Viuff

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 39 15 52 00
København@bdo.dk
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangular graphic that points towards the bottom-left corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the letters.

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	
Virksomhedsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025	
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11-12
Anvendt regnskabspraksis	13-14

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	I/S Gothersgade 21 c/o BGW Administration ApS Vesterbrogade 28, 1. th 1620 København V
	CVR-nr.: 20 02 36 94
	Stiftet: 1. marts 1995
	Kommune: København
	Regnskabsår: 1. juli 2024 - 30. juni 2025
Daglig ledelse	Helle Viuff
Interesser	EJENDOMSSELSKABET HELLERUP ApS Ejendomsselskabet Sundborghus, Hellerup ApS
Revision	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Havneholmen 29 1561 København V

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for I/S Gothersgade 21.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18. december 2025

Daglig ledelse:

Helle Viuff

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til ejerne af I/S Gothersgade 21

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for I/S Gothersgade 21 for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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 18. december 2025

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Dan Bøøk Malmstrøm
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne21330

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendom.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Bruttofortjeneste		1.298.164	1.552.422
Værdiregulering af investeringsejendom		245.563	6.602.096
Driftsresultat		1.543.727	8.154.518
Andre finansielle indtægter		311.918	287.920
Andre finansielle omkostninger		-265.539	-331.574
Årets resultat		1.590.106	8.110.864
Resultatfordeling			
EJENDOMSSELSKABET HELLERUP ApS		795.053	4.055.432
Ejendomsselskabet Sundborghus, Hellerup ApS		795.053	4.055.432
Resultatfordeling i alt		1.590.106	8.110.864

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		51.749.733	51.504.170
Materielle anlægsaktiver	1	51.749.733	51.504.170
Anlægsaktiver		51.749.733	51.504.170
Tilgodehavender fra salg		10.437	143.023
Andre tilgodehavender		15.816.405	15.505.886
Tilgodehavender		15.826.842	15.648.909
Likvider		1.403.665	587.000
Omsætningsaktiver		17.230.507	16.235.909
Aktiver		68.980.240	67.740.079

Passiver

Egenkapital		61.641.300	60.051.194
Gæld til realkreditinstitutter		6.222.837	6.536.900
Depositum og forudbetalt leje		768.321	815.791
Langfristede gældsforpligtelser	2	6.991.158	7.352.691
Gæld til Realkreditinstitutter		304.607	268.940
Leverandører af varer og tjenesteydelser		36.000	34.000
Anden gæld		7.175	33.254
Kortfristede gældsforpligtelser		347.782	336.194
Gældsforpligtelser		7.338.940	7.688.885
Passiver		68.980.240	67.740.079

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 3

Medarbejderforhold 4

Egenkapitalopgørelse

kr.	Overført overskud
Egenkapital 1. juli 2024	60.051.194
Forslag til resultatdisponering	1.590.106
Egenkapital 30. juni 2025	61.641.300

	2025 kr.	2024 kr.
EJENDOMSELSKABET HELLERUP ApS		
Egenkapital 1. juli	30.025.597	25.970.165
Årets resultatandel	795.053	4.055.432
Egenkapital 30. juni	30.820.650	30.025.597

Ejendomsselskabet Sundborghus, Hellerup ApS		
Egenkapital 1. juli	30.025.597	25.970.165
Årets resultatandel	795.053	4.055.432
Egenkapital 30. juni	30.820.650	30.025.597

Samlet egenkapital 30. juni	61.641.300	60.051.194
------------------------------------	-------------------	-------------------

Noter

1 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. juli 2024	18.748.360
Kostpris 30. juni 2025	18.748.360
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2024	32.755.810
Årets værdireguleringer	245.563
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2025	33.001.373
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025	51.749.733

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Udlejningsejendom
Dagsværdi 30. juni 2025	51.749.733
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	245.563

Dagsværdi for investeringsejendomme

Investeringssejendomme består af en udlejningsejendom i København. Der er i alt 10 lejemål fordelt med 8 erhvervslejemål og 2 lejemål til beboelse.

Investeringssejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende år vurderes at udgøre 1.760 t.kr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på 2.354 t.kr. samt årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 595 t.kr.

Ved beregningen er der anvendt et afkastkrav på 3,4 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 3,40 % ligger på niveau med det generelle afkastkrav for tilsvarende investeringsejendomme i København.

2 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	30/6 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2024 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	6.527.444	304.607	4.604.077	6.805.840
Depositum og forudbetalt leje	768.321	0	768.321	815.791
	7.295.765	304.607	5.372.398	7.621.631

3 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.527 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør 51.749 t.kr.

Selskabet har tinglyst ejerpantebreve på i alt t.kr. 10.000. Ejerpantebrevene er konstateret i behold.

Noter

	2024/25	2023/24
4 Medarbejderforhold		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
I/S Gothersgade 21 Noter		12

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for I/S Gothersgade 21 for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld.

Skat af årets resultat

Da virksomheden ikke er selvstændigt skattesubjekt, indgår det skattemæssige resultat af virksomheden i interessenternes skattepligtige indkomst for regnskabsåret. Årets indkomstskatter indregnes ikke i resultatopgørelsen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopførelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.