

# Ejendomsselskabet Gothersgade 55 ApS Årsrapport 2025



CVR nr.: 13 91 64 97

Vognmagergade 11  
1120 København K  
Danmark

Registreret kontor: København

# Indholdsfortegnelse

---

## Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	3
-------------------	---

---

## Påtegninger

Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5

---

## Årsregnskab

Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

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

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Omsætningen udgjorde 21.292 t.DKK i 2025 (2024: 18.358 t.DKK). Resultat før finansielle poster udgjorde i 2025 18.136 t.DKK (2024: 9.829 t.DKK), mens resultatet før skat udgjorde 19.352 t.DKK i 2025 (2024: 10.626 t.DKK).

Omsætningen steg i 2025, efter Filmtaget har været i brug et helt år. Udviklingen i resultat før finansielle poster kan henføres til dagsværdireguleringen af investeringsejendommen, samt en stigning i omsætningen.

## 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 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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 26. februar 2026

## Direktion:

Andreas Morthorst

## Bestyrelse:

Merete Eldrup  
Formand

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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Gothersgade 55 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, 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 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 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 26. februar 2026

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 77 12 31

Rasmus Friis Jørgensen  
Statsautoriseret revisor  
mne28705

Kim Danstrup  
Statsautoriseret revisor  
mne32201

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

(t.DKK)

Note		2025	2024
	<b>Nettoomsætning</b>	<b>21,292</b>	<b>18,358</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendom	3,750	(1,496)
	Andre eksterne omkostninger	(6,907)	(7,033)
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>18,136</b>	<b>9,829</b>
2	Finansielle indtægter	6,526	8,447
3	Finansielle omkostninger	(5,310)	(7,650)
	<b>Resultat før skat</b>	<b>19,352</b>	<b>10,626</b>
4	Skat af årets resultat	(4,258)	(2,435)
	<b>Årets resultat</b>	<b>15,094</b>	<b>8,191</b>
	<b>Forslag for resultatdisponering</b>		
	Foreslået udbytte	8,916	-
	Overført resultat	6,178	8,191
		<b>15,094</b>	<b>8,191</b>

## Balance 31. december

(t.DKK)

Note	Aktiver	2025	2024
5	Investeringsejendom	338,124	334,374
6	Investeringsejendom under opførsel	-	-
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>338,124</b>	<b>334,374</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>338,124</b>	<b>334,374</b>
7	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	23,708	10,998
	Lån til tilknyttede virksomheder	161,000	161,000
	Andre tilgodehavender	1,627	4,543
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>186,335</b>	<b>176,541</b>
	Likvide beholdninger	1	4
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>186,336</b>	<b>176,545</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>524,460</b>	<b>510,919</b>

Note	Passiver	2025	2024
	Anpartskapital	41,000	41,000
	Overført resultat	254,922	246,783
	Foreslået udbytte	8,916	-
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>304,838</b>	<b>287,783</b>
8	Udskudt skat	22,598	20,301
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>22,598</b>	<b>20,301</b>
	Langfristet gæld til realkreditinstitutter	179,463	179,463
	Deposita	10,639	10,558
9	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>190,102</b>	<b>190,021</b>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	198	975
7	Gæld til tilknyttede virksomheder	1,204	7,989
4	Skyldig sambeskatningsbidrag	-	976
	Anden gæld	5,520	2,873
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6,922</b>	<b>12,813</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>197,024</b>	<b>202,834</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>524,460</b>	<b>510,919</b>

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

## Egenkapitalopgørelse

(t.DKK)

	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
<b>Egenkapital 1. januar 2024</b>	<b>41,000</b>	<b>238,592</b>	<b>6,193</b>	<b>285,785</b>
Udloddet udbytte	-	-	(6,193)	(6,193)
Overført via resultatdisponering	-	8,191	-	8,191
<b>Egenkapital 1. januar 2025</b>	<b>41,000</b>	<b>246,783</b>	<b>-</b>	<b>287,783</b>
Overført via resultatdisponering	-	6,178	8,916	15,094
Skattemæssigt effekt af foreslået udbytte	-	1,961	-	1,961
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b>41,000</b>	<b>254,922</b>	<b>8,916</b>	<b>304,838</b>

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.

## Noter

### 1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Gothersgade 55 ApS for 2025 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, bortset fra ændringen i anvendt regnskabspraksis vedrørende beskatning af foreslåede udbytter.

#### Ændringer i anvendt regnskabspraksis:

Udbytter, der udloddes i overensstemmelse med transparensreglen, er fradragsberettigede i selskabets selvangivelse, men overføres til beskatning hos det selskab, der modtager udbyttet. Tidligere er der ikke indregnet skatteomkostninger af de foreslåede udbytter. Fra 2025 er skatteeffekten af de foreslåede udbytter indregnet i resultatopgørelsen og i egenkapitalen som en transaktion med ejere for at vise et mere retvisende billede af selskabets effektive skattesats.

Ændringen i anvendt regnskabspraksis har resulteret i øgede skatteomkostninger på 1.961 t.DKK i 2025, hvilket negativt påvirker årets resultat med samme beløb. Egenkapitalen er ikke påvirket, da indregningen af skatteomkostninger sker direkte i egenkapitalen.

Ændringen har ikke haft påvirkning på sammenligningstillene, da der ikke blev foreslået udbytte i 2024.

### 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 er sambeskattet 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.

Skatteeffekten af de foreslåede udbytter, som fradrages ved anvendelse af transparensreglen, indregnes i resultatopgørelsen for at vise en retvisende effektiv skattesats for selskabets resultat, samt på egenkapitalen som en transaktion med ejeren.

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendommen, der omfatter en fuldt udlejet udlejningsejendom, som i 2024 fik opført en udendørs biograf på "Filmtaget", 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

### 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.

### 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.

Skatteeffekten af foreslåede udbytter indregnes som en transaktion med ejeren.

### Selskabsskat og udskudt skat

Skyldig eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som henholdsvis "Skyldig sambeskatningsbidrag" eller "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag".

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 investeringsejendommen 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

	2025	2024
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	6,526	8,436
Øvrige finansielle indtægter	-	11
<b>I alt</b>	<b>6,526</b>	<b>8,447</b>

## 3. Finansielle omkostninger

	2025	2024
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	-	(220)
Øvrige finansielle omkostninger	(5,310)	(7,430)
<b>I alt</b>	<b>(5,310)</b>	<b>(7,650)</b>

## 4. Skat af årets resultat

	2025	2024
Skattemæssig effekt af foreslået udbytte	(1,961)	-
Årets aktuelle skat	-	(976)
Årets regulering af udskudt skat	(2,297)	(1,459)
<b>I alt</b>	<b>(4,258)</b>	<b>(2,435)</b>

## 5. Investeringsejendom

	2025	2024
<b>Dagsværdi 1. januar</b>	<b>334,374</b>	<b>279,720</b>
Overførsel fra investeringsejendom under opførsel	-	56,150
Dagsværdiregulering	3,750	(1,496)
<b>Dagsværdi 31. december</b>	<b>338,124</b>	<b>334,374</b>

Investeringsejendom består af én fuldt udlejet udlejningsejendom med en langtidslejekontrakt med 24 måneders opsigelse (hovedlejemål) samt en tillægsaftale med 9,5 års uopsigelighed på Filmtaget.

Investeringsejendommens dagsværdi er opgjort på baggrund af den forventede fremtidige driftsindtjening (afkast før skat) på 15.699 t.DKK (2024: 15.823 t.DKK) og et afkastkrav på 4,79% (2024: 4,89%), fastsat på baggrund af det generelle markedsniveau og konkrete forhold vedrørende ejendommen (niveau 3 i dagsværdihierarkiet).

Hvis afkastkravet stiger med 0,25 %-point, påvirkes investeringens dagsværdi negativt med 16.232 t.DKK (2024: 15.750 t.DKK).

## 6. Investeringsejendom under opførsel

	2025	2024
<b>Kostpris 1. januar</b>	<b>0</b>	<b>56,150</b>
Overførsel til investeringsejendom	-	(56,150)
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 7. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Egmont International Holding A/S har indgået aftale om cash pool-ordning med Nordea, hvor Ejendomsselskabet Gothersgade 55 ApS er underkontoindehaver sammen med koncernens 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 nettosaldoen af de samlede cash pool-konti, der udgør Egmont International Holding A/S' mellemværende med Nordea.

Ejendomsselskabet Gothersgade 55 ApS' konti i cash pool-ordningen, som er indregnet under tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, udgør 23.654 t.DKK pr. 31. december 2025 (2024: 10.922 t.DKK)

## 8. Udskudt skat

Den udskudte skat relaterer sig til investeringsejendommen.

## 9. Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt pr. 31.12.2025	Afdrag inden for 1 år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitut	179,463	-	179,463
Deposita	10,639	-	10,639

Selskabets realkreditlån er afdragsfrie 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

	2025	2024
Pant i selskabets ejendom for selskabets gæld til realkreditinstitutter	179,463	179,463
Pant i selskabets ejendom for tilknyttet virksomheds prioritetsgæld	1,016,955	1,016,955
Momsreguleringsforpligtelse ved eventuel afhændelse af investeringsejendommen	12,134	14,868
<b>I alt</b>	<b>1,208,552</b>	<b>1,211,286</b>

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.