GK60 P/S

Sundkrogsgade 29, 2150 Nordhavn

CVR 44420562

Årsrapport

9. november 2023 – 31. december 2024

1. regnskabsår

Godkendt på selskabets generalforsamling
Den 21. februar 2025

Dirigent

Seniorjurist Peter Olesen

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger 1
Ledelsesberetning 2
Ledelsespåtegning 3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning 4
Resultatopgørelse 6
Balance pr. 31. december 7
Egenkapitalopgørelse 8
Noter 9

Selskabsoplysninger

Selskabsnavn	GK60 P/S Sundkrogsgade 29 2150 Nordhavn CVR 44420562
Komplementar	Komplementarselskabet GK60 ApS
Direktion	Peter Olsson
Bestyrelse	Karsten Laursen (formand) Helle Grosser Helle Høeg Haugsted
Valgt revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

GK60 P/S er et datterselskab i AP Ejendomme koncernen.

Selskabet ejer en core kontorejendom beliggende Gammel Kongevej 60, København.

Ejendommen er en fuldt udlejet flerbrugerejendom, hvor genudlejning forløber fint.

Ejendommen er i god stand. Der er i 2025 afsat et beløb til at indhente det sidste efterslæb på vedligehold.

Investeringsejendom er værdiansat til aktuel dagsværdi i henhold til Finanstilsynets retningslinjer, jf. beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis. Anvendt afkastkrav er 4,625 pct. Afkastkravet afhænger af ejendomstype, beliggenhed, lejeforhold og beskaffenhed. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Nedenstående tabel viser følsomheden på markedsværdien ved henholdsvis en forøgelse og en nedsættelse af afkastkravet på 0,25 pct. point, hvilket afspejler den naturlige usikkerhed forbundet med værdiansættelsen.

Følsomhed på investeringsejendom:

Ændring i afkastkrav	+0,25%-point	-0,25%-point
Ændring i markedsværdi	-69 mio. kr.	+77 mio. kr.

Selskabets resultat i året er et overskud på 114,7 mio. kr.

Forventninger til fremtiden

Der forventes fortsat et positivt driftsresultat fra erhvervsudlejning.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Disponering af årets resultat

Årets resultat på 114,7 mio. kr., med fradrag af foreslået udbytte på 56,0 mio. kr. svarende til i alt 58,7 mio. kr., foreslås overført til *Overført overskud eller underskud.*

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 9. november 2023- 31. december 2024 for GK60 P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. januar 2025

Direktion Peter Olsson

Bestyrelse Karsten Laursen Helle Grosser Helle Høeg Haugsted

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i GK60 P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for GK60 P/S for regnskabsåret 9. november 2023- 31. december 2024, 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 selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 9. november 2023 - 31. december 2024 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 selskabets 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 selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revision 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. Fejlinformation 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.

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 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 kon-

klusion 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 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 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 årsregnskabet 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 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 29. januar 2025

EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Allan Lunde Pedersen
Statsaut. revisor
mne 34495

David Bonde-Jørgensen
statsaut. revisor
mne 47792

Resultatopgørelse

Note	Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.	09.11.2023 - 31.12.2024
1	Ejendomsindtægter	72.843
2	Ejendomsomkostninger	-795
	BRUTTORESULTAT	**72.048**
3	Andre eksterne omkostninger	-103
	RESULTAT FØR VÆRDIREGULERINGER M.V.	**71.945**
6	Værdiregulering af investeringsejendomme	41.780
	RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	**113.725**
4	Finansielle indtægter	1.025
5	Finansielle omkostninger	-69
	RESULTAT	**114.681**

	Til disposition:	
	Resultat	114.681
	I alt	**114.681**
	Foreslås anvendt således:	
	Foreslået udbytte	56.000
	Overført til *Overført overskud eller underskud*	58.681
	I alt	**114.681**

Balance pr. 31. december

Note	Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.	31.12.2024
	AKTIVER	
6	Investeringsejendomme	1.341.505
	Materielle anlægsaktiver i alt	**1.341.505**
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	**1.341.505**
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	52.752
	Tilgodehavende hos lejere	106
	Andre tilgodehavender	448
	Likvide beholdninger	3.245
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	**56.551**
	AKTIVER I ALT	**1.398.056**
	PASSIVER	
	Selskabskapital	420
	Foreslået udbytte	56.000
	Overført overskud eller underskud	1.316.259
	EGENKAPITAL I ALT	**1.372.679**
	Huslejedeposita og forudbetalte lejebeløb	22.351
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	652
	Anden gæld	2.374
	KORTFRISTET GÆLD I ALT	**25.377**
	GÆLD I ALT	**25.377**
	PASSIVER I ALT	**1.398.056**

7	Eventualforpligtelser
8	Personaleforhold
9	Koncernforhold
10	Anvendt regnskabspraksis

Egenkapitalopgørelse

Note Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.

Egenkapitalopgørelse 31.12.2024	Selskabskapital	Foreslået udbytte	Overført overskud eller underskud	Egenkapital i alt
Selskabsstiftelse 09.11.2023, kontant	400	0	0	400
Apportindskud 23.11.2023	10	0	488.268	488.278
Kapitalforhøjelse, gældskonvertering 29.11.2023	10	0	769.310	769.320
Resultat	0	56.000	58.681	114.681
Egenkapital 31.12.2024	**420**	**56.000**	**1.316.259**	**1.372.679**

Noter

Note	Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.	09.11.2023 - 31.12.2024
1	**Ejendomsindtægter**	
	Huslejeindtægter	72.843
	Ejendomsindtægter	**72.843**
2	**Ejendomsomkostninger**	
	Vedligeholdelse af ejendomme	-260
	Andre driftsudgifter	-535
	Ejendomsomkostninger	**-795**
3	**Andre eksterne omkostninger**	
	Servicehonorar og komplementarfee, koncern	-103
	Andre omkostninger	0
	Andre eksterne omkostninger	**-103**
4	**Finansielle indtægter**	
	Renteindtægter, koncernmellemværender	655
	Renteindtægter, bank	370
	Finansielle indtægter	**1.025**
5	**Finansielle omkostninger**	
	Finansielle omkostninger, øvrige	-69
	Finansielle omkostninger	**-69**

Noter

Note	Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.	31.12.2024
6	**Investeringsejendomme**	
	Tilgang	1.299.725
	Kostpris ultimo	**1.299.725**
	Tilgang	41.780
	Værdireguleringer ultimo	**41.780**
	Regnskabsmæssig værdi	**1.341.505**
	Anvendt afkastkrav ved værdiansættelse efter DCF-modellen.	4,63%
	Ejendom er individuelt værdiansat til aktuel dagsværdi efter DCF-metoden i henhold til Finanstilsynets retningslinjer, jf. beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis. Det af ledelsen fastsatte afkastkrav er 4,63 pct. Afkastkravet afhænger af ejendomstype, beliggenhed, lejeforhold og beskaffenhed.	
	Gennemsnitlig tomgangsprocent i budget er 0,0 pct.	
	Ved en ændring i afkastkravet med +/- 0,25%-point ændres markedsværdien med -69 mio.kr./+77 mio.kr. Der har været eksterne eksperter involveret i værdiansættelsen.	
7	**Eventualforpligtelser**	
	Selskabet har ingen eventualforpligtelse udover, hvad der fremgår af regnskabet.	
8	**Personaleforhold**	
	Selskabet har ikke beskæftiget medarbejdere i regnskabsåret.	
	Der er ikke ydet vederlag, løn m.v. til direktion og bestyrelse i regnskabsåret.	
9	**Koncernforhold**	
	GK60 P/S er en helejet dattervirksomhed af AP Ejendomme P/S, København. Foreningen AP Pension f.m.b.a., København udarbejder koncernregnskab, hvor i selskabet indgår som dattervirksomhed.	

Noter

12. Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Selskabets årsrapport aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B, med enkelte tilvalg efter klasse C.

Det er selskabets første regnskabsår, som omfatter perioden 9. november 2023-31. december 2024, og derfor indeholder årsrapporten ikke sammenligningstal.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Koncerninterne transaktioner

Moderselskabet AP Ejendomme P/S leverer administrative ydelser til sine dattervirksomheder.

I årsrapporten oplyses alene transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på markedsvilkår eller på omkostningsdækkende basis i overensstemmelse med Finanstilsynets bekendtgørelse om koncerninterne transaktioner. Der er ikke gennemført sådanne transaktioner i regnskabsåret.

Alle ydelser leveret mellem GK60 P/S og koncerninterne virksomheder afregnes på omkostningsdækkende basis.

Koncerninterne mellemværender forrentes.

Resultatopgørelsen

Ejendomsindtægter

Ejendomsindtægter omfatter huslejeindtægter ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger til vedligeholdelse af ejendomme og andre driftsudgifter relateret til administration og udlejning af ejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle poster omfatter renter af koncernmellemværender samt bankrenter.

Skat

Da selskabet på balancetidspunktet er et partnerselskab, er selskabet ikke selvstændigt skattepligtigt. Selskabets skattepligtige indkomst indgår i kapitalejernes indkomstopgørelse. Udskudt skat afsættes i AP Pension livsforsikringsaktieselskab.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme værdiansættes til dagsværdi efter principperne i bekendtgørelsen om finansielle rapporter for forsikringsselskaber og tværgående pensionskasser ved anvendelse af DCF-modellen.

Hvis det ikke er muligt at opgøre dagsværdien på balancedagen pålideligt, anvendes kostpris som bedste udtryk herfor.

Dagsværdien opgøres på grundlag af et budgetteret driftsafkast for de kommende 10 år (inkl. forventninger til tomgang og indekseret huslejeniveau i øvrigt for hver ejendom) samt et forventet normalårsresultat for perioden efter år 10. Pengestrømmene tilbagediskonteres til en dagsværdi pr. balancedagen baseret på et af ledelsen fastsat inflationskorrigeret afkastkrav. Inflationskorrektionen udgør som hovedregel 2%. Endelig tillægges værdien af deposita.

Der har været eksterne eksperter involveret i værdiansættelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Gæld

Gæld indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.