

Godkendt på ordinær
generalforsamling, den 24/1-2020

Dirigent:



Bernstorffsgade Holding A/S

CVR-nr. 28 88 55 55

Holmens Kanal 2

1060 København K

Årsrapport 2019

GENERELLE OPLYSNINGER

Ledelse

Bestyrelse

Jesper Mølskov Høybye, formand
Anders Hjælmsø Svennesen, næstformand
Poul Kobberup
Andre Scharf
Michael Nielsen

Direktion

Andre Scharf

Revisorer

Den uafhængige revisor

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ejerforhold

Danica Pension, Livsforsikringsaktieselskab ejer
samtlige aktier i Bernstorffsgade Holding A/S

Adresse mv.

Holmens Kanal 2
1060 København K

CVR-nr. 28 88 55 55

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsens beretning	1
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Resultatopgørelse	6
Balance pr. 31. december	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter til resultatopgørelse og balance	10

Hovedtal i 1.000 kr.	2019	2018	2017	2016	2015
Lejeindtægter m.v.	-	-	-	-	-
Resultat af ordinær primær drift	-15	-17	-60	-36	-10
Resultat af finansielle poster	-	-6	-2	-35	216
Årets resultat	55.657	72.295	65.676	141.537	71.417
Balancesum	426.161	395.488	378.193	432.517	334.980
Egenkapital	426.145	395.488	378.193	432.517	334.980
Kortfristet gæld	16	-	-	-	-
Egenkapitalforrentning i %	14	19	16	37	24
Soliditetsgrad i %	100	100	100	100	100

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger og Nøgletal".

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktiviteter er at opføre, udvikle, erhverve og eje investeringsejendomme og forestå driften heraf samt hermed beslægtet virksomhed.

Årets resultat og selskabets økonomiske udvikling

Årets resultat blev et overskud på 55.657 tkr. mod et overskud i 2018 på 72.295 tkr

Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder blev på 55.672 mod 72.318 tkr. i 2018. Faldet i indtægten relaterer sig primært til større værdiregulering i 2018 end i 2019 i datterselskabet Bernstorffsgade 50 P/S, jf. nedenfor.

Årets resultat anses for tilfredsstillende og i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Årets aktiviteter

Selskabet ejer Bernstorffsgade 50/Kalvebod Brygge 24, København V via datterselskabet Bernstorffsgade 50 P/S.

Forventninger til 2020

Resultatet forventes at ligge på niveau med 2019 før værdireguleringer.

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Bernstorffsgade Holding A/S.

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. januar 2020

Direktion



Andre Scharf

Bestyrelsen



Jesper Mølskov Høybye
Formand



Anders Hjælmsø Svennesen
Næstformand



Poul Kobberup



Andre Scharf



Michael Nielsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

4

Til kapitalejeren i Bernstorffsgade Holding A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Bernstorffsgade Holding A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 regnskabet*. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

5

- 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.

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.

København, den 24. januar 2020

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56



Jacques Peronard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 16613

RESULTATOPGØRELSE

6

Note	1.000 kr.	2019	2018
2 Administrationsomkostninger		-15	-17
Resultat af ordinær primær drift		-15	-17
5 Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder		55.672	72.318
3 Finansielle omkostninger		-	-6
		55.672	72.312
Årets resultat		55.657	72.295

BALANCE PR. 31. DECEMBER

7

Note	1.000 kr.	2019	2018
Aktiver			
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		425.896	395.224
Investeringer i tilknyttede virksomheder		425.896	395.224
Diverse tilgodehavende		205	-
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		-	205
Tilgodehavender		205	205
Likvide beholdninger		60	59
Omsætningsaktiver		265	264
Aktiver		426.161	395.488

BALANCE PR. 31. DECEMBER

8

Note	1.000 kr.	2019	2018
Passiver			
Selskabskapital		10.000	10.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		158.690	128.018
Foreslået udbytte		-	25.000
Overført overskud		257.455	232.470
7 Egenkapital		426.145	395.488
Gæld til tilknyttede virksomheder		16	-
Kortfristede gældsforpligtelser		16	-
Gældsforpligtelser		16	-
Passiver		426.161	395.488

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 4 Selskabsskat
- 6 Resultatdisponering
- 8 Eventualforpligtelser
- 9 Koncernregnskab
- 10 Koncerninterne transaktioner
- 11 Nærtstående parter
- 12 Efterfølgende begivenheder

1.000 kr.	Selskab s-kapital	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	Foreslået udbytte	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	10.000	110.700	55.000	202.493	378.193
Betalt udbytte	-	-	-55.000	-	-55.000
Årets resultat	-	17.318	25.000	29.977	72.295
Egenkapital 31. december 2018	10.000	128.018	25.000	232.470	395.488
Betalt udbytte	-	-	-25.000	-	-25.000
Årets overskud	-	30.672	-	24.985	55.657
Egenkapital 31. december 2019	10.000	158.690	-	257.455	426.145

Note 1

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bernstorffsgade Holding A/S er udarbejdet i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse C/mellemstore virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til 2018.

Regnskabsopstillingen og teksten til regnskabsposterne er tilpasset selskabets aktiviteter.

Årsregnskabet aflægges i TDKK.

Pengestrømsanalyse

I henhold til ÅRL §86, stk. 4, udarbejdes ikke pengestrømsopgørelse, da denne er indeholdt i pengestrømsopgørelsen i koncernregnskabet for det ultimative moderselskab Danske Bank A/S.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsernes værdi kan måles pålideligt.

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

Aktiver og forpligtelser måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver regnskabspost nedenfor.

Koncerninterne transaktioner

Ydelser leveret til og fra koncerninterne selskaber afregnes på omkostningsdækkende basis eller markedsbase-rede vilkår.

Koncerninterne handler med aktiver, herunder værdipapirer, sker til markedspriser. Koncerninterne transaktioner foretages efter kontraktlig aftale mellem selskaberne.

Skat

Da aktiverne i gennemsnit over indkomståret for mindst 90 %'s vedkommende har bestået af fast ejendom, anses selskabets indkomst i skattemæssig henseende for indtjent af moderselskabet Danica Pension, Livsforsikringsaktieselskab.

Den samlede selskabsskat for Danica Pension, Livsforsikringsaktieselskab og dets 100 %-ejede ejendomsdattervirksomheder indregnes derfor fuldt ud i årsrapporten for Danica Pension, Livsforsikringsaktieselskab.

RESULTATOPGØRELSE

Generelt

I overensstemmelse med periodiseringsprincippet indregnes alle indtægter og udgifter, der vedrører regnskabsåret, i resultatopgørelsen uanset betalings-tidspunktet.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til revision mv.

Finansielle omkostninger

De finansielle omkostninger indeholder renter af mellemværender samt af bankindestående.

BALANCE

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes til den til kapitalandelen svarende andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender og mellemværender måles til amortiseret kostpris, hvilket svarer til pålydende værdi med fradrag af eventuel nedskrivning til imødegåelse af tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af bankindestående.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som særskilt post under egenkapitalen.

Hensættelse til skatter

Da indkomsten i skattemæssig henseende anses for indtjent af moderselskabet Danica Pension, Livsforsikringsaktieselskab indregnes der ikke udskudt skat i balancen for Bernstorffsgade Holding A/S.

Under eventualforpligtelser oplyses den udskudte skattebyrde, som vil påhvile selskabet pr. 1. januar 2020, såfremt selskabets indkomst i skattemæssig relation fremover mod forventning ikke vil skulle anses for indtjent af moderselskabet.

Den udskudte skat måles efter gældsmetoden som den skat, realisation af aktiverne og passiverne til bogførte værdier ved årets slutning vil udløse under forudsætning af de gældende beskatningsforhold. Ved målingen tages hensyn til skattemæssige underskud, som med overvejende sandsynlighed må forventes udnyttet i fremtiden.

	1.000 kr.	2019	2018
Note 2			
Administrationsomkostninger			
Der er ikke udbetalt vederlag til bestyrelse eller direktion.			
Selskabet har ingen medarbejdere, og der er derfor ikke udbetalt løn.			
Administrationen varetages af Danica Pension, Livsforsikringsaktieselskab.			
Note 3			
Finansielle omkostninger			
Renter til tilknyttede virksomheder		-	-6
		-	-6
Note 4			
Selskabsskat			
Der er ikke betalt selskabsskat i regnskabsåret.			
Note 5			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder			
Kostpris 1. januar		267.206	267.206
Kostpris 31. december		267.206	267.206
Værdiregulering 1. januar		128.018	110.700
Årets resultat		55.672	72.318
Udlodning af udbytte		-25.000	-55.000
Værdiregulering 31. december		158.690	128.018
Bogført værdi 31. december		425.896	395.224
	Ejerandel %	Resultat iflg. årsrapport 2019	Resultat iflg. årsrapport 2018
Navn, hjemsted og retsform			
Bernstorffsgade 50 P/S, København, partnerselskab Ejendoms	100	55.672	72.318
Note 6			
Resultatdisponering:			
Foreslået udbytte		-	25.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		30.672	17.318
Overført resultat		24.985	29.977
		55.657	72.295

Note 7

Selskabskapital

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen de seneste 5 år.
Selskabskapitalen er fordelt på 10.000.000 aktier á 1 kr. eller multipla heraf.

Note 8

Eventualforpligtelser

Da aktiverne i selskabet og det 100% ejede datterselskab Bernstorffsgade 50 P/S i gennemsnit over indkomståret for mindst 90 %'s vedkommende har bestået af fast ejendom, anses selskabets og datterselskabets indkomst i skattemæssig henseende for indtjent af moderselskabet Danica Pension, Livsforsikringaktieselskab, og der påhviler derfor ikke selskabet nogen udskudt skattebyrde, så længe ejendomme udgør mindst 90 % af aktiverne.
Hvis ejendomsandelen ikke oversteg 90 % pr. 1. januar 2019, ville der påhvile selskabet en udskudt skattebyrde på 54.181 tkr.

Note 9

Koncernregnskab

Danske Bank A/S, Holmens Kanal 2, København, udarbejder koncernregnskab for den største koncern, hvori Bernstorffsgade Holding A/S indgår som dattervirksomhed, og er samtidig modervirksomhed for den mindste koncern, Danica Pension, Livsforsikringsaktieselskab, Parallelvej 17, 2800 Lyngby, hvori Bernstorffsgade Holding A/S indgår som datter-virksomhed, og for hvilken der udarbejdes koncernregnskab. Koncernregnskabet kan rekvireres hos
Danske Bank A/S, Holmens Kanal 2, 1060 København K.

Note 10

Koncerninterne transaktioner

Der er indgået aftale om forrentning af løbende mellemværender på markedsbaserede vilkår mellem koncernselskaber.
Herudover er der ikke foretaget væsentlige koncerninterne transaktioner.

Note 11

Nærtstående parter

Selskabet er 100% ejet af Danica Pension, Livsforsikringsaktieselskab, København, som har bestemmende indflydelse.

Note 12

Efterfølgende begivenheder

Der er efter regnskabsårets udløb ikke indtruffet væsentlige hændelser, som påvirker selskabets økonomiske stilling pr. 31. december 2019.