

Godkendt på ordinær
generalforsamling, den 24/1-2020

Dirigent:

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'A' followed by a large, sweeping flourish that extends to the right and then loops back down.

Bernstorffsgade 50 P/S

CVR-nr. 36 41 47 31
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

Bernstorffsgade Holding A/S ejer samtlige aktier i
Bernstorffsgade 50 P/S
Danica Pension, Livsforsikringsaktieselskab ejer
samtlige aktier i Bernstorffsgade Holding A/S

Adresse mv.

Holmens Kanal 2
1060 København K

CVR-nr. 36 41 47 31

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.	52.032	74.931	84.571	78.149	77.386
Resultat af ordinær primær drift	41.899	41.635	49.044	45.676	42.624
Resultat af finansielle poster	-6.266	-17.761	-17.224	-17.488	-21.618
Årets resultat	55.672	72.318	65.738	141.608	71.211
Investeringsejendomme	1.347.816	1.327.980	1.279.250	1.244.399	1.128.500
Investeringer i materielle anlægsaktiver	-202	286	933	2.479	9.295
Balancesum	1.372.982	1.334.629	1.304.812	1.255.280	1.161.391
Egenkapital	425.896	395.224	377.906	432.168	334.560
Kortfristet gæld	32.385	934.745	921.509	818.685	822.557
Egenkapitalforrentning i %	14	19	16	37	24
Soliditetsgrad i %	31	30	29	34	29

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

* - Der er sket ændringer i præsentationen i resultatopgørelsen ift 2014 - 2016, idet service-opkrævninger ikke længere er medtaget under Lejeindtægter mv., men i stedet medtaget under Driftsudgifter. Således vises serviceomkostninger nu netto frem for tidligere brutto.

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 55.672 tkr. mod et overskud på 72.318 tkr. i 2018. Det lavere resultat skyldes primært lavere værdiregulering af investeringsejendommen.

Resultatet er påvirket af en positiv værdiregulering af investeringsejendomme på i alt 20.039 tkr.

Resultatet betragtes som tilfredsstillende og er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Lejeindtægter udgør 52.032 tkr. Driftsomkostninger udgør 10.133 tkr.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ved udarbejdelse af årsregnskabet foretager ledelsen en række regnskabsmæssige skøn og vurderinger, som har indflydelse på den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser. Det område hvor ledelsens skøn og vurderinger har den væsentligste effekt på årsregnskabet, er ved opgørelsen af dagsværdi på ejendomme, hvor ledelsen anvender en række skøn over forrentningskrav, renteniveauer, mv.

Årets aktiviteter

Der er fortsat stærk fokus på genudlejning af ledige erhvervsmaal, samt udvikling af ejendomme med henblik på at sikre ejendomsværdien langsigtet.

Forventninger til 2020

Resultatet før værdireguleringer, forventes at være på niveau med 2019.

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Bernstorffsgade 50 P/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 50 P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Bernstorffsgade 50 P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet"). Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

Note	1.000 kr.	2019	2018
Lejeindtægter m.v.		52.032	74.931
Driftsomkostninger		-10.133	-33.258
Bruttoresultat		41.899	41.673
2 Administrationsomkostninger		0	-38
Resultat af ordinær primær drift		41.899	41.635
Værdireguleringer til dagsværdi		20.039	48.444
3 Finansielle indtægter		-	80
4 Finansielle omkostninger		-6.266	-17.841
Årets resultat		55.672	72.318

BALANCE PR. 31. DECEMBER

7

Note	1.000 kr.	2019	2018
Aktiver			
6 Investeringsejendomme		1.347.816	1.327.980
Materielle anlægsaktiver		1.347.816	1.327.980
Anlægsaktiver		1.347.816	1.327.980
Tilgodehavende hos lejerne		-	106
Tilgodehavende tilknyttede virksomheder		-	254
Andre tilgodehavender		1.129	719
Tilgodehavender		1.129	1.079
Likvide beholdninger		24.037	5.570
Omsætningsaktiver		25.166	6.649
Aktiver		1.372.982	1.334.629

Note	1.000 kr.	2019	2018
Passiver			
Selskabskapital		10.000	10.000
Foreslået udbytte		-	25.000
Overført overskud		415.896	360.224
7 Egenkapital		425.896	395.224
Koncernlån		910.000	910.000
8 Deposita mv.		4.702	4.660
Langfristede gældsforpligtelser		914.702	4.660
Mellemværende med lejerne		1.468	2.633
Gæld til tilknyttede virksomheder		30.597	22.106
Anden gæld		320	6
Kortfristede gældsforpligtelser		32.385	934.745
Gældsforpligtelser		947.087	939.405
Passiver		1.372.982	1.334.629

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 5 Resultatdisponering
- 9 Eventualforpligtelser
- 10 Koncernregnskab
- 11 Koncerninterne transaktioner
- 12 Nærtstående parter
- 13 Efterfølgende begivenheder

1.000 kr.	Selskabs- kapital	Foreslået udbytte	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	10.000	55.000	312.906	377.906
Betalt udbytte	-	-55.000	-	-55.000
Årets overskud	-	25.000	47.318	72.318
Egenkapital 31. december 2018	10.000	25.000	360.224	395.224
Betalt udbytte	-	-25.000	-	-25.000
Årets overskud	-	-	55.672	55.672
Egenkapital 31. december 2019	10.000	-	415.896	425.896

Note 1**Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Bernstorffsgade 50 P/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.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ved udarbejdelse af årsregnskabet foretager ledelsen en række regnskabsmæssige skøn og vurderinger, som har indflydelse på den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser. Det område hvor ledelsens skøn og vurderinger har den væsentligste effekt på årsregnskabet, er ved opgørelsen af dagsværdi på ejendomme, hvor ledelsen anvender en række skøn over forrentningskrav, renteniveauer, mv.

Koncerninterne transaktioner

Ydelser leveret til og fra koncerninterne selskaber afregnes på omkostningsdækkende basis eller markedsbaserede vilkår.

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

Skat

Der afsættes ikke indkomstskat i årsrapporten, da selskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt. Indkomsten beskattes i stedet hos selskabets kapitalejer.

RESULTATOPGØRELSE**Generelt**

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

Nettoomsætning (lejeindtægter m.v.)

Nettoomsætningen måles til dagsværdi af de modtagne eller tilgodehavende vederlag.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter de omkostninger, der afholdes for at opnå nettoomsætningen. Herunder indgår direkte og indirekte driftsomkostninger for investeringsejendomme.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til revision, advokat samt omkostninger til komplementarselskabet Danica Pension, Livsforsikringsaktieselskab mv.

Værdireguleringer til dagsværdi

Værdireguleringer til dagsværdi af selskabets investeringsejendomme, indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter

Finansielle indtægter indeholder renter af mellemværender.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indeholder renter af mellemværender, bankindestående, renter på lån samt gebyrer.

BALANCE**Materielle anlægsaktiver*****Investeringsjendomme***

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster.

Investeringsjendomme måles til dagsværdi jf. Årsregnskabslovens §38. Dagsværdien måles i henhold til Finanstilsynets retningslinier for værdiansættelse af investeringsjendomme i forsikringselskaber. Der indhentes ekstern valuars vurdering af den aktuelle markedsværdi 2 gange årligt, og ved fastsættelse af afkastkravet benyttes et gennemsnit af de to valuarers værdier.

Retningslinierne foreskriver, at dagsværdien af selskabets investeringsjendomme fastsættes med udgangspunkt i en systematisk årlig vurdering af hver enkelt ejendom ud fra forventede fremtidige driftsafkast og et til de enkelte ejendomme knyttet forrentningskrav.

Tilgodehavender

Tilgodehavender og mellemværender måles til amortiseret kostpris ved årets slutning, 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.

Gældsforpligtelser

Gæld og finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris som ikke afviger væsentligt fra pålydende nominal værdi.

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE OG BALANCE

12

	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 indtægter			
Renter fra tilknyttede virksomheder		-	80
		-	80
Note 4			
Finansielle omkostninger			
Øvrige renteudgifter		-1	-2
Renter til tilknyttede virksomheder		-6.265	-17.839
		-6.266	-17.841
Note 5			
Resultatdisponering:			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		-	25.000
Overført resultat		55.672	47.318
		55.672	72.318
Note 6			
Investeringsejendomme			
Kostpris primo		1.083.100	1.082.814
Tilgang/afgang		-202	286
Kostpris ultimo		1.082.898	1.083.100
Opskrivninger primo		244.880	196.436
Årets opskrivninger		20.039	48.444
Opskrivninger ultimo		264.918	244.880
Bogført værdi ved årets slutning		1.347.816	1.327.980
Afkastkrav til grund og bygninger, der er lagt til grund ved fastsættelsen af ejendommens markedsværdi:		3,70%	4,10%

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

Deposita mv.

Selskabet har ikke gæld, som forfalder til betaling efter mere end 5 år.

Note 9

Eventualforpligtelser

Momsreguleringsforpligtelse i forbindelse med opførelse og udlejning af byggeri til erhvervsmæssig brug er på 4.368 tkr. (2018: 29.481 tkr.).

Note 10

Koncernregnskab

Danske Bank A/S, Holmens Kanal 2, København, udarbejder koncernregnskab for den største koncern, hvori Bernstorffsgade 50 P/S indgår som dattervirksomhed, og er samtidig modervirksomhed for den mindste koncern, Danica Pension, Parallelvej 17, 2800 Lyngby, hvori Bernstorffsgade 50 P/S indgår som dattervirksomhed, og for hvilken der udarbejdes koncernregnskab. Koncernregnskabet kan rekvireres hos Danske Bank A/S, Holmens Kanal 2, 1060 København K.

Note 11

Koncerninterne transaktioner

Det koncernforbundne selskab Danica Pension, Livsforsikringsaktieselskab er indtrådt som komplementar i selskabet. Den årlige kompensation herfor udgør 10 tkr.

Selskabet køber en række ydelser for asset management hos det koncernforbundne selskab Forsikringsaktieselskabet Danica Pension, Livsforsikringsaktieselskab 'på markedsbaseret vilkår. Disse ydelser indgår i "Driftsomkostninger".

Der er indgået aftale om forrentning af gældsbreve.

Herudover er der ikke foretaget væsentlige koncerninterne transaktioner.

Note 12

Nærtstående parter

Selskabet er ejet 100% af Bernstorffsgade Holding A/S, Holmens Kanal 2, København, som har bestemmende indflydelse.

Note 13

Efterfølgende begivenheder

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