

Condor Islands Brygge P/S
CVR-nr. 35230912
Langelinie Allé 43
2100 København Ø

Årsrapport for 2025

doku

Årsrapporten er fremlagt og godkendt af generalforsamlingen
afholdt den 9. februar 2026

Mikkel Stig Kroman
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	side
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	13

Selskabsoplysninger

Virksomheden	Condor Islands Brygge P/S Langelinie Allé 43 2100 København Ø Telefon: 33 74 80 00 CVR-nr. 35230912 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar til 31. december
Bestyrelse	Peter Stensgaard Mørch, Formand Claus Stampe Susanne Østergaard Lundby
Direktion	Torben Modvig
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2025 for Condor Islands Brygge P/S.

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 til 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. januar 2026

I direktionen:

Torben Modvig
Direktør

Peter Stensgaard Mørch
Formand

Claus Stampe

Susanne Østergaard Lundby

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Condor Islands Brygge P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Condor Islands Brygge P/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025 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 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.

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 revisionen 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. 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 regnskabsbrugere 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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 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 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.

dokument

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.

Frederiksberg, den 23. januar 2026

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

Allan Lunde Pedersen
Statsaut. revisor
mne34495

Anders Thorhauge
Statsaut. revisor
mne50630

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Condor Islands Brygge P/S, ejer ejendommen Condor Islands Brygge og forestår vedligeholdelse, udvikling og udlejning af ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultat for finansielle poster viser et overskud på 13.545 tusinde kr.

Årets værdiregulering af ejendomme er positiv med 8.198 tusinde kr.

Årets resultat var i 2025 et overskud på 35.756 tusinde kr. Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke siden regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som er af væsentlig betydning for selskabets finansielle situation.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Condor Islands Brygge P/S for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner i hele tusinder. Hvert tal afrundes for sig. Der kan derfor forekomme afvigelser mellem de anførte totaler og summen af de underliggende tal.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter i perioden, eksklusive betaling af varme og fællesomkostninger fra investeringsejendomme.

Gevinst/tab ved salg af ejendomme

Gevinst eller tab ved salg af ejendomme omfatter den opgjorte gevinst eller tab i forbindelse med salg af ejendomme inkl. direkte tilknyttede omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger, omfatter omkostninger i perioden der er medgået til drift og administration, reparation og vedligeholdelse samt ejendomsskatter, afgifter og andre omkostninger, som ikke betales af lejerne.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme, som følge af ændringer i dagsværdi, medtages i resultatopgørelsen og omfatter årets urealiserede værdireguleringer.

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.

Skat

Partnerselskabet er ikke selvstændigt skattepligtigt, og resultatet indregnes i selskabsdeltagerens skattegrundlag. Der er således ikke indregnet aktuel eller udskudt skat i årsregnskabet.

dokument

Anvendt regnskabspraksis

Balance

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

Dagsværdien opgøres efter afkastmetoden på grundlag af de forventede fremtidige driftsindtægter og –udgifter samt et forrentningskrav, der er fastsat under hensyntagen til ejendommens karakter, beliggenhed, vedligeholdelsesstand, udviklingsmuligheder samt det aktuelle renteniveau.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsomkostninger.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle aktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

I regnskabsåret har selskabet ændret klassifikationen af visse ejendomme fra investeringsejendomme til ejendomme under opførelse. Ændringen er foretaget som følge af igangsættelse af væsentlige udviklings- og ombygningsaktiviteter med henblik på efterfølgende salg eller udlejning. De pågældende ejendomme opfylder derfor ikke længere kriterierne for indregning som investeringsejendomme.

Ved omklassifikationen er ejendommene overført til ejendomme under opførelse til den regnskabsmæssige værdi på omklassifikationstidspunktet. Der er ikke foretaget regulering af tidligere indregnede dagsværdireguleringer. Efter omklassifikationen måles ejendommene til kostpris med tillæg af afholdte ombygnings- og udviklingsomkostninger, fratrukket eventuelle nedskrivninger.

Ændringen i klassifikation har ingen direkte resultatpåvirkning på omklassifikationstidspunktet. Fremadrettet indregnes omkostninger ved opførelse og udvikling i balancen, mens eventuelle nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen.

Sammenligningstal er ikke tilpasset, da ændringen vurderes at være en ændring i regnskabsmæssig skønsmæssig vurdering og ikke en ændring i regnskabspraksis.

doku

Ejendomme under opførelse

Ejendomme under opførelse opføres med henblik på salg og indregnes til kostpris i henhold til årsregnskabslovens bestemmelser om varebeholdninger. Ejendomme under opførelse måles til kostpris med tillæg af medgået byggeomkostninger frem til byggeriets afslutning.

Handelsejendomme

Handelsejendomme er færdigopførte ejendomme, der er opført med henblik på salg og indregnes til kostpris i henhold til årsregnskabslovens bestemmelser om varebeholdninger. Handelsejendomme måles til kostpris med tillæg af medgået byggeomkostninger frem til byggeriets afslutning.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Tilgodehavende cash-pool hos tilknyttede virksomheder

Likvider omfatter tilgodehavende cash-pool hos tilknyttede virksomheder. Ejer af cash-pool aftalen med Nordea er PensionDanmark A/S.

Gæld til tilknyttede virksomheder

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Anden gæld

Anden gæld indregnes og måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, der maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen. Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder, og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

Resultatopgørelse

Tusinde kr.

Note	2025	2024
Nettoomsætning	3.616	2.357
Gevinst/tab ved salg af ejendomme	2.778	22.592
Andre eksterne omkostninger	-1.047	-2.131
Bruttoresultat	5.347	22.818
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	8.198	14.425
Resultat før finansielle poster	13.545	37.243
2 Finansielle indtægter	22.238	32.979
3 Finansielle omkostninger	-27	-6
Årets resultat	35.756	70.216
Overført resultat	35.756	70.216
Disponeret i alt	35.756	70.216

Balance		
Tusinde kr.		
Note	2025	2024
AKTIVER		
4 Investeringsejendomme	84.096	169.317
Materielle anlægsaktiver	84.096	169.317
Anlægsaktiver i alt	84.096	169.317
Ejendomme under opførelse	180.176	2.500
Handelsejendomme	1.587	0
Varebeholdninger	181.763	2.500
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	723.408	755.061
Andre tilgodehavender	4.097	1.689
Tilgodehavende cash-pool hos tilknyttede virksomheder	3.250	115
Tilgodehavender	730.755	756.865
Omsætningsaktiver i alt	912.518	759.365
AKTIVER I ALT	996.614	928.682
PASSIVER		
Selskabskapital	198.125	198.125
Reserve for ikke-indbetalt selskabskapital	375	375
Overført resultat	761.024	715.882
Egenkapital i alt	959.524	914.382
Anden gæld	1.000	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.000	0
5 Gæld til tilknyttede virksomheder	6	0
Anden gæld	36.084	14.300
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	36.090	14.300
PASSIVER I ALT	996.614	928.682
1 Personaleomkostninger		
6 Eventualforpligtelser		
7 Ejerforhold		

doku

Noter

Tusinde kr.

Note 2025 2024

1 Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede	0	0
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	22.218	32.974
Renteindtægter i øvrigt	20	5
	22.238	32.979
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	27	6
	27	6
4 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum ultimo	57.453	150.871
Årets værdiregulering	8.198	17.480
Værdiregulering ultimo	26.643	18.445
Regnskabsmæssig værdi ultimo	84.096	169.316

Investeringsejendomme består af erhverv beliggende i København S, og blev anskaffet i år 2013.

Værdiansættelsesmetode:	Afkastbaseret	Afkastbaseret
Strukturel tomgang	0,00%	0,00%
Afkastkrav	5,10%	4,69%
Leje pr. m2 pr. år for erhvervslejemål	2.353,00	2.200,00

Det normaliserede driftsafkast, der er anvendt ved opgørelsen af ejendommens dagsværdi, afviger ikke væsentligt fra ejendommens regnskabsmæssige driftsresultat når der ses bort fra engangsposter.

5 Gæld til tilknyttede virksomheder		
Kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder forfalder i tidsrummet mellem 0 og 12 måneder fra balancedagen pr. 31. december 2025.	6	0
	6	0

6 Eventualforpligtelser

Momsreguleringsforpligtelse

#VÆRDI!

Not Synced

dokument

Der er ingen yderligere eventualaktiver eller -forpligtelser pr. 31. december 2025.

Momsreguleringsforpligtelsen nedskrives over 10 år, med udløb i 2035

7 Ejerforhold

Selskabet ejes af PensionDanmark Ejendomme Holding K/S og indgår i koncernregnskabet for PensionDanmark Holding A/S, Langelinie Alle 43, 2100 København, CVR-nr. 29 19 42 38 som største og mindste koncern. Koncernregnskabet kan rekvireres via www.pensiondanmark.com

Komplementarselskabet Condor Islands Brygge ApS, er fuld ansvarlig deltager for selskabet og har til formål at hæfte for selskabet.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Claus Stampe Pedersen

Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 5beb585d-108c-4cf2-a09c-860cd4b42beb
IP: 80.80.xxx.xxx
2026-01-23 08:18:49 UTC



Susanne Østergaard Lundby

Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 8049cce4-fb30-4e60-8955-dc31dd29e254
IP: 80.80.xxx.xxx
2026-01-23 08:26:32 UTC



Anders Thorhauge

Statsaut. revisor
På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab
Serienummer: 04fe5a7a-be35-4a87-a965-20dcb9aee994
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-01-23 08:28:57 UTC



Torben Modvig

Direktør
Serienummer: 481042f5-c7d9-49b4-a76c-2af845ed5a60
IP: 80.80.xxx.xxx
2026-01-23 10:51:35 UTC



Peter Stensgaard Mørch

Bestyrelsesformand
Serienummer: 95837175-ac5f-419b-9f4e-e87686aecd8f
IP: 80.80.xxx.xxx
2026-01-23 14:01:46 UTC



Allan Lunde Pedersen

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228
Statsaut. revisor
På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab
Serienummer: f216a989-54c4-4e66-bd07-5caa3c395355
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-01-23 14:24:56 UTC



doku

Dette dokument er underskrevet digitalt via Penneo.com. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eu1.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af Penneo A/S. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Mikkel Stig Kroman

Dirigent

Serienummer: 9e45803b-c004-4ce7-90bd-052b7a210ad1

IP: 80.80.xxx.xxx

2026-02-09 07:44:24 UTC



doku

Dette dokument er underskrevet digitalt via Penneo.com. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eu1.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af Penneo A/S. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.