

Ejendomsselskabet Bernstorffsgade 40 P/S

CVR-nr. 38270907
C/O CEJ Ejendomsadministration Meldahls­gade 5
1613 København V

Årsrapport for 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

den 21. januar 2026

Klaus Petersen

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

SELSKABSOPLYSNINGER	2
LEDELSESBERETNING	3
PÅTEGNINGER	
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
ÅRSREGNSKAB	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Pengestrømsopgørelse	10
Noter	11

SELSKABSOPLYSNINGER

Navn: Ejendomsselskabet Bernstorffsgade 40 P/S
Adresse: C/O CEJ Ejendomsadministration A/S
Meldahlsgade 5
1613 København V

CVR-nr.: 38270907
Stiftet: 15.12.2016

Hjemstedskommune: København
Regnskabsår: 1. januar – 31. december 2025

BESTYRELSE

Andre Scharf, formand
Michael Nielsen
Thomas Fog Helsted
Henrik Schmitz

DIREKTION

Klaus Petersen

REVISION

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

FULDT ANSVARLIG DELTAGER

Bernstorffsgade 40 Komplementar ApS

BANK

Danske Bank

GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling afholdes d 21. januar 2026

LEDELSESBERETNING

Hovedtal

(mio.kr.)	2025	2024	2022	2021	2020
Nettoomsætning	144	141	61	0	0
Bruttoresultat	144	140	41	0	0
Urealiseret værdiregulering til dagsværdi	96	24	-157	0	0
Driftsresultat	240	164	-117	0	0
Finansielle poster, netto	2	1	0	0	0
Årets resultat	242	165	-117	0	0
Anlægsaktiver, tilgang	0	0	3.729	0	0
Aktiver i alt	3.718	3.639	3.648	0	0
Egenkapital	3.714	3.609	3.594	0	0
Nøgletal:					
Egenkapitalforretning	6,5	4,6	-3,2	-16,49	-13,54
Soliditetsgrad i%	99,9	99,2	98,5	86,9	92,1
Gennemsnitlige fuldtidsbeskæftigede	0	0	0	0	0

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje, drifte og udleje ejendommen beliggende på 'Post-grunden', Bernstorffsgade 40, med Danske Bank A/S som lejer.

Periodens resultat

Resultatet for 2025 udgør 242 Mio.kr. mod 165 Mio.kr for 2024. Resultatet betragtes som tilfredsstillende, og er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Periodens resultat foreslås disponeret som anført under resultatopgørelse.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med værdiansættelse af ejendomme, da der indgår en række forudsætninger i forbindelse hermed, herunder afkastkrav. Investeringsejendommen til dagsværdi er fastsat til 3.692 Mio.kr ved et forrentningskrav på 4% (inkl. 2% inflation). En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 procentpoint vil reducere den samlede dagsværdi med 401 Mio.kr., mens et fald på 0,5% - point vil forøge den samlede dagsværdi med 516 mio kr. For yderligere henvises til omtale i årsregnskabet note 3.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsperiodens udløb ikke indtrådt begivenheder, som vil kunne forrykke vurderingen af årsrapporten.

Forventninger til 2025

Selskabet forventer i 2026 et primært driftsresultat på niveau med 2025, da der ikke er nogen ændring i aktiviteten.

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2025 for Ejendomsselskabet Bernstorffsgade 40 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 og pengestrømme for regnskabsåret 2025.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, periodens resultat og for selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. januar 2026

Direktion

Klaus Petersen

Bestyrelse

Andre Scharf
Formand

Michael Nielsen

Thomas Fog Helsted

Henrik Schmitz

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Bernstorffsgade 40 P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Bernstorffsgade 40 P/S for regnskabsperioden 01.01.2025 - 31.12.2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelsen, pengestrømsopgørelsen 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. 31.12.2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 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". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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.

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 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. 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 konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING - FORTSAT

- 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 21. januar 2026

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33963556

Martin Pieper
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 44063

Resultatopgørelse

Ejendomsselskabet Bernstorffsgade 40 P/S

Note Mio. kr.

2025

2024

	Nettoomsætning	144	141
2	Eksterne omkostninger vedrørende investeringsejendomme	0	-1
	BRUTTORESULTAT	144	140
	Andre eksterne omkostninger	0	0
	Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	96	24
	DRIFTSRESULTAT	240	164
	Finansielle indtægter	2	1
	ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	242	165
	ÅRETS RESULTAT	242	165
	FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
	Forslag til udbytte for året	-152	-137
	Overført resultat	242	165
	DISPONERET I ALT	90	28

Balance

Ejendomsselskabet Bernstorffsgade 40 P/S

31. december

Aktiver

Note Mio. kr.	2025	2024
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
3 Materielle anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	3.692	3.596
I alt	3.692	3.596
Anlægsaktiver i alt	3.692	3.596
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	0	2
I alt	0	2
Likvide beholdninger	26	41
Omsætningsaktiver i alt	26	43
AKTIVER I ALT	3.718	3.639
PASSIVER		
EGENKAPITAL		
Selskabskapital	1	1
Overført resultat	3.576	3.471
Foreslået udbytte	137	137
Egenkapital i alt	3.714	3.609
GÆLDSFORPLIGTELSE		
Anden gæld	4	30
Gældsforpligtelser i alt	4	30
PASSIVER I ALT	3.718	3.639
4 Eventualforpligtelser		
5 Nærstående parter		
6 Ledelsesvederlag		

Egenkapitalopgørelse

Mio.kr.	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	1	3.463	130	3.594
Udbetalt Udbytte	-	-20	-130	-150
Årets resultat	-	28	137	165
Egenkapital 31. december 2024	1	3.471	137	3.609
Udbetalt Udbytte	-	-	-137	-137
Årets resultat	-	90	152	242
Egenkapital 31. december 2025	1	3.561	152	3.714

Den udstedte aktiekapital består af 1.000.000 aktier à 1 kr

Pengestrømsopgørelse

Mio.kr.	2025	2024
Årets resultat	242	165
Ændring i tilgodehavende	-2	3
Ændring i anden gæld	-26	-25
Pengestrøm fra driftsaktivitet	214	143
Udbetalt udbytte	-137	-150
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-137	-150
Likvider primo	41	72
Likvider, bevægelse	-15	-31
Likvider, ultimo	26	41

Noter

Ejendomsselskabet Bernstorffsgade 40 P/S

Note

1 Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse C mellem virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som 2024.

Selskabet er ejet 50 pct. af Ejendomsselskabet Project Nord P/S og 50 pct. af Arbejdsmarkedets Tillægspension.

Generelt om indregning og måling

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

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 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.

Generelt om usikkerhed ved indregning og måling

Ved værdiansættelse af investeringsejendomme indgår en række forudsætninger, herunder afkastkrav, diskonteringsfaktor, tomgang, forventet driftsresultat, mv. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af de afkastkrav, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter de periodiserede huslejeindtægter ekskl. betaling af varme og fællesomkostninger fra investeringsejendomme.

Eksterne omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Indeholder omkostninger forbundet med drift og administration af investeringsejendomme, reparation og vedligeholdelse

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter revision, administration og advokat.

Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme

Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme medtages i resultatopgørelsen og omfatter både årets urealiserede værdireguleringer samt gevinster og tab i forbindelse med afhændelse af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter

Indeholder renteindtægter fra likvider.

Skat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, hvorfor der ikke er indregnet skat i årsrapporten. Selskabets resultat beskattes hos selskabsdeltagerne.

Balance**Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme indregnes ved køb til kostpris inklusive transaktionsomkostninger og værdiansættes efterfølgende til dagsværdi i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 38. Regulering af dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

Dagsværdien opgøres ved hjælp af en DCF model, hvor forventningen til afkastet modtages halvårligt fra eksterne vurderingsmænd. Dagsværdien fastsættes ud fra en systematisk vurdering af de enkelte ejendomme baseret på ejendommens forventede afkast, og i overensstemmelse med bilag 7 til Finanstilsynets bekendtgørelse om finansielle rapporter for forsikringsselskaber og tværgående pensionskasser.

De anvendte afkastkrav afhænger af beliggenhed, ejendomstype, anvendelsesmulighed, indretning og vedligeholdelsesstand samt lejekontrakternes løbetid, lejeregulering og lejerens bonitet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender optages til amortiseret kostpris, sædvanligvis svarende til nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet objektiv indikation på værdiforringelse.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Foreslået udbytte

Udbytte, som bestyrelsen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, indregnes som en særskilt reserve i egenkapitalen. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen præsenteres efter den indirekte metode og viser selskabet pengestrømme fordelt på drifts- og finansieringsaktivitet, samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ikke kontante driftsposter.

Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten omfatter betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Noter

Ejendomsselskabet Bernstorffsgade 40 P/S

Note Mio. kr.	2025	2024
2		
Eksterne omkostninger vedrørende investeringsejendomme Der er ingen ansatte i selskabet. I posten indgår bl.a. administrationsvederlag til eksterne administratorer og generalforsamlingsvalgt revisor.		
3		
Investeringsejendomme		
Kostpris primo	3.729	3.729
Kostpris ultimo	3.729	3.729
Værdireguleringer primo	-133	-157
Årets værdireguleringer	96	24
Værdireguleringer ultimo	-37	-133
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.692	3.596

Selskabets investeringsejendom består af én erhvervsjendom beliggende i København hvor dagsværdien beregnes, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, med baggrund i en DCF værdiansættelsesmodel baseret på ledelsesgodkendt budget, herunder 10 årigt drifts- og vedligeholdelsesbudget, samt lejeindtægter baseret på eksisterende lejebase med korrektion til markedsniveau.

Forudsætningerne for dagsværdiberegningen er:

Inflation	2%	2%
Diskonteringsats	6,00%	6,00%
Erhvervsareal i kvadratmeter	90.238	90.238
Fremtidig est. Driftsindtægt i t.kr.	145	142
Økonomisk tomgang	0,00%	0,00%

Herudover er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdiberegningen:
-Henset til lejers lange uopsigelighed er der ikke indregnet tomgang

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af diskonteringsfaktorerne, idet der på det geografiske områder, hvor selskabets ejendom er beliggende, er et begrænset antal transaktioner af ejendomme at sammenligne med. En forøgelse af diskonteringsfaktoren med +0,5% - point vil reducere den samlede dagsværdi med DKK 401 mio. mens et fald på 0,5% - point vil forøge den samlede dagsværdi med DKK 516 mio.

Ejendommens værdi udgør DKK 40.914 pr. m2 den 31.12.2025 (DKK 39.845 pr. m2 den 31.12.2024).

Der er ikke anvendt eksternt valuar til værdiansættelse af ejendommen.

4		
Eventualforpligtelser Selskabet er frivilligt momsregistreret med udlejning af fast ejendom.		
	586	670
5		
Nærtstående parter		
Udbytte til Ejendomsselskabet Project Nord P/S,		
	69	75
C/O CEJ Ejendomsadministration A/S Meldahlsgade 5, 1613 København V		
Udbytte til ATP,		
	69	75
C/O Økonomisektionen Kongens Vænge 8, 3400 Hillerød		
6		
Ledelsesvederlag Selskabets bestyrelse har i regnskabsåret ikke modtaget vederlag fra hverken selskabet eller koncernforbundne selskaber.		