

P/S Downtown CBD

CVR-nr. 41962631
c/o 15790 Newsec PAM
Lyngby Hovedgade 4
2800 Kongens Lyngby

Årsrapport 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

den 1. april 2022

Dirigent

Indholdsfortegnelse

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

SELSKABSOPLYSNINGER

Navn: P/S Downtown CBD
Adresse: c/o 15790 Newsec PAM
Lyngby Hovedgade 4
2800 Kongens Lyngby

CVR-nr.: 41962631
Stiftet: 09.12.2020

Hjemstedskommune: Lyngby-Taarbæk
Regnskabsår: 1. januar – 31. december 2021

BESTYRELSE

Lars Gøtke, formand
Michael Nielsen
Søren Beck-Heede
Robert Vilhelm Schmidt Nellemann

DIREKTION

Lars Blegvad Danielsen

REVISION

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

BANK

Danske Bank

GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling afholdes d. 1. april 2022

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets formål er for nuværende at eje, udleje og udfører projektudvikling med henblik på opførelse af et ejendomsprojekt på grunden, matrikel 1690, beliggende på Carsten Niebuhrs Gade 10, 1577 København V. Dette ejendomsprojekt er en del af byudviklingsprojektet 'Postbyen – Copenhagen Central' centralt i København.

Selskabet er ejet 50% af DSB Ejendomsudvikling A/S og 50% af Danica Ejendomme A/S.

Periodens resultat

Resultatet for perioden 01.01.2021 til 31.12.2021 udgør 6.572 t.kr.

Periodens bruttoresultat udgør 6.887 t.kr. mod 406 t.kr. i 2020. Resultatet anses for tilfredsstillende.

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

Årets resultat foreslås disponeret som anført under resultatopgørelsen.

Begivenheder efter balancedagen

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

Forventninger til 2022

Selskabet forventer i 2022 et resultat på niveau med 2021.

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 1.januar – 31. december 2021 for P/S Downtown CBD.

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsperioden 1. januar – 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 1. april 2022

Direktion

Lars Blegvad Danielsen

Bestyrelse

Lars Gøtke
Formand

Michael Nielsen
Næstformand

Søren Beck-Heede

Robert Vilhelm Schmidt Nellemann

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISORSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i P/S Downtown CBD

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for P/S Downtown CBD for regnskabsperioden 01.01.2021 - 31.12.2021, der omfatter resultatopgørelse, balance 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. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsperioden 01.01.2021 - 31.12.2021 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 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. 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 afdekke 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 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:

- 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING - FORTSAT

- 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 1. april 2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Jacques Peronard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 16613

Resultatopgørelse - P/S Downtown CBD

1. januar - 31. december 2021

Note t.kr.	2021	2020
Nettoomsætning	6.880	406
Eksterne omkostninger vedrørende investeringsejendomme	7	0
BRUTTORESULTAT	6.887	406
2 Andre eksterne omkostninger	-19	-20
DRIFTSRESULTAT	6.868	386
Finansielle omkostninger	-296	0
ÅRETS RESULTAT	6.572	386
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	6.572	386
DISPONERET I ALT	6.572	386

Balance - P/S Downtown CBD

31. december

Note t.kr.	2021	2020
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
Materielle anlægsaktiver		
3 Investerings ejendomme	198.434	185.000
I alt	198.434	185.000
Finansielle anlægsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	2.620
I alt	0	2.620
Anlægsaktiver i alt	198.434	187.620
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
Ikke-indbetalt-virksomhedskapital	138.750	0
Andre tilgodehavender	1.585	0
I alt	140.335	0
Likvide beholdninger	44.802	0
Omsætningsaktiver i alt	185.137	0
AKTIVER I ALT	383.571	187.620
PASSIVER		
EGENKAPITAL		
Selskabskapital	370.000	185.000
Reserve for ikke-indbetalte-kapitalvirksomhed	138.750	0
Overført resultat	-131.406	386
I alt	377.344	185.386
4 GÆLDSFORPLIGTELSE (KORTFRISTEDE)		
Anden gæld	6.227	2.234
I alt	6.227	2.234
PASSIVER I ALT	383.571	187.620
5 Eventualforpligtelser		

Egenkapitalopgørelse

T.kr.	Selskabskapital	Reserve for ikke- indbetalte- virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Indskud ved stiftelse	185.000	-	-	185.000
Årets resultat	-	-	386	386
Egenkapital 31. december 2020	185.000	-	386	185.386
Årets resultat	-	-	6.572	6.572
Kapitalforhøjelse	185.000	138.750	-138.364	185.386
Egenkapital 31. december 2021	370.000	138.750	-131.406	377.344

Noter

P/S Downtown CBD

Note

1 Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser for klasse C

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som 2020.

Selskabet ejes 50 pct. af Danica Ejendomme A/S, København og 50 pct. af DSB Ejendomsudvikling A/S, Taastrup.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser samt investeringsejendomme. 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

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter primært indtægter vedrørende udlejning. Indregning sker i takt med at ydelserne leveres.

Eksterne omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Indeholder omkostninger forbundet med drift og administration af investeringsejendomme, reparation og vedligeholdelse samt ejendomsskatter, afgifter og andre omkostninger, som ikke betales af lejerne.

Alle ejendomsomkostninger afholdes af virksomheden, der via et særligt regnskab opkræver lejernes andel af disse. De opkrævede beløb er fratrukket de pågældende omkostninger og evt. tilgodehavender eller gæld i forbindelse med omkostningsregnskabet indgår i balancen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, revision mv.

Noter

P/S Downtown CBD

Note

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indeholder renteomkostninger.

Skat

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

Balance

Investerings ejendomme under opførelse

Investerings ejendomme under opførelse omfatter investerings ejendom under opførelse og ombygning, som behandles efter ÅRL § 38, svarende til markedsværdi.

Dagsværdien svarer på nuværende stadie til kostprisen, som omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor investerings ejendommen er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån til finansiering af opførelse af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører opførelsen eller ombygningsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopførelsen.

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.

Gældsforpligtelser

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

Øvrige gældsforpligtelser optages til amortiseret kostpris.

Noter - P/S Downtown CBD

Note t.kr.	2021	2020
2 Andre eksterne omkostninger		
Andre eksterne omkostninger består af omkostninger til ejendomme, administration, revision mv.		
Der er ingen ansatte i selskabet.		
Direktion og bestyrelse modtager ikke vederlag fra selskabet.		
3 Investeringsejendomme		
Kostpris primo	185.000	0
Tilgang	13.434	185.000
Kostpris ultimo	198.434	185.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	198.434	185.000
Dagsværdi ultimo		
Boligejendomme	0	0
Kontorejendomme	198.434	185.000
Ændring af dagsværdi indregnet i resultatopgørelse		
Boligejendomme	0	0
Kontorejendomme	0	0
4 Gældsforpligtelser		
Gældsforpligtelser der forfalder indenfor 1 år:		
Anden gæld	6.227	0
I alt	6.227	0
5 Eventualforpligtelser		
Der er ingen eventualforpligtelser.		