

# Komplementaranpartsselskabet Downtown CBD

Telegade 2  
2630 Taastrup

## Årsrapport for regnskabsåret 4. december - 31. december 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling / marts 2021.

Dirigent

---

**CVR nr. 41 91 09 76**

## Indhold

### Påtegninger

|  |   |
|--|---|
| Ledelsespåtegning                          | 1 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2 |

### Ledelsesberetning

|                     |   |
|---------------------|---|
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Beretning           | 5 |

### Årsregnskab for regnskabsåret 4. december - 31. december

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Resultatopgørelse       | 6 |
| Balance                 | 7 |
| Egenkapitalopgørelse    | 8 |
| Noter til årsregnskabet | 9 |

# Påtegninger

## Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 4. december - 31. december 2020 for Komplementaranpartsselskabet Downtown CBD.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 4. december - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Taastrup, den 8. marts 2021

### Direktion

---

Søren Beck-Heede  
Administrerende direktør

### Bestyrelse

---

Lars Gøtke  
Formand

---

Søren Beck-Heede

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejeren i Komplementaranpartsselskabet Downtown CBD.

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Komplementaranpartsselskabet Downtown CBD for regnskabsåret 4. december - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 4. december - 31. december 2020 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 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.

#### 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. 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:

- 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 konklusion 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 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 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 8. marts 2021

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR nr. 30 70 02 28

Michael N. C. Nielsen  
Statsautoriseret revisor  
mne26738

Birgit Morville Schrøder  
Statsautoriseret revisor  
mne21337

## Ledelsesberetning

### Selskabsoplysninger

Komplementaranpartsselskabet Downtown CBD  
Telegade 2  
2630 Taastrup

|             |                            |
|-------------|----------------------------|
| CVR nr.     | 41 91 09 76                |
| Stiftet     | 4. december 2020           |
| Hjemsted    | Taastrup                   |
| Regnskabsår | 4. december - 31. december |

### Bestyrelse

Lars Gøtke (formand)  
Søren Beeck-Heede

### Direktion

Søren Beeck-Heede

### Revision

EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR nr. 30 70 02 28

## **Beretning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets formål er at være komplementar i P/S Downtown CBD.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold.**

Årets resultat udgør -8 t.kr. Resultatet er forventeligt, da selskabets eneste funktion er at være komplementar i P/S Downtown CBD og selskabet derfor ingen drift har. Balancesummen pr. 31.12.2020 udgør 42 t.kr., hvoraf egenkapitalen udgør 32 t.kr.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er ikke indtruffet begivenheder efter 31. december 2020, som efter ledelsens vurdering har væsentlig indvirkning på vurderingen af årsrapporten for 2020.

# Årsregnskab for regnskabsåret 4. december - 31. december

## Resultatopgørelse

| Note | Beløb i t.kr.                                  | 4/12-31/12<br>2020 |
|------|--|--------------------|
| 2    | Andre eksterne omkostninger                    | 10                 |
|      | <b>Resultat før skat</b>                       | <b>-10</b>         |
|      | Skat af årets resultat                         | 2                  |
|      | <b>Årets resultat</b>                          | <b>-8</b>          |
|      | <b>Årets resultat foreslås anvendt således</b> |                    |
|      | Overført resultat                              | -8                 |
|      | <b>I alt</b>                                   | <b>-8</b>          |



**Balance****Aktiver**

| <b>Note</b> | <b>Beløb i t.kr.</b>           | <b>31.12<br/>2020</b> |
|-------------|--------------------------------|-----------------------|
|             | <b>Tilgodehavender</b>         |                       |
|             | Tilgodehavende selskabsskat    | 2                     |
|             | Andre tilgodehavender          | 40                    |
|             | <b>Tilgodehavender i alt</b>   | <b>42</b>             |
|             | <b>Omsætningsaktiver i alt</b> | <b>42</b>             |
|             | <b>Aktiver i alt</b>           | <b>42</b>             |

**Balance****Passiver**

| <b>Note</b> | <b>Beløb i t.kr.</b>                         | <b>31.12<br/>2020</b> |
|-------------|--|-----------------------|
|             | <b>Egenkapital</b>                           |                       |
|             | Anpartskapital                               | 40                    |
|             | Overført resultat                            | -8                    |
|             | <b>Egenkapital i alt</b>                     | <b>32</b>             |
|             | <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>       |                       |
|             | Anden gæld                                   | 10                    |
|             | <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> | <b>10</b>             |
|             | <b>Passiver i alt</b>                        | <b>42</b>             |

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 3 Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser
- 4 Nærtstående parter
- 5 Ejerforhold

## Egenkapitalopgørelse

| <b>Beløb i t.kr.</b>                     | <b>Anpartska-<br/>pital</b> | <b>Overført<br/>resultat</b> | <b>Egenkapital i<br/>alt</b> |
|--|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Stiftelse pr. 4. december 2020           | 40                          | -                            | 40                           |
| Årets resultat                           | -                           | -8                           | -8                           |
| <b>Egenkapital pr. 31. december 2020</b> | <b>40</b>                   | <b>-8</b>                    | <b>32</b>                    |

Anpartskapitalen består af 40 anparter á nominelt kr. 1.000.  
Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen siden stiftelsen.

## Noter til årsregnskabet

### 1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Komplementarselskabet Downtown CBD er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C virksomheder.

Der er ingen sammenligningstal idet det er selskabets første regnskabsperiode.

## Resultatopgørelsen

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til revision.

### Skat af årets resultat

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af danske koncernforbundne selskaber.

DSB SOV er administrationsenhed for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber i forhold til deres skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra de virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud (fuld fordeling).

Årets skat består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag og forskydning i udskudt skat, herunder forskydninger som følge af ændret skattelovgivning eller -sats. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## Balancen

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte a conto skatter. Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som særskilt regnskabspost.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver - herunder værdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud og nettofinansieringsomkostninger - indregnes som et aktiv med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt - enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og -satser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser, som omfatter leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder, måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

### **Eventualforpligtelser samt andre økonomiske forpligtelser**

Eventualforpligtelser samt andre økonomiske forpligtelser omfatter forhold eller situationer, der eksisterer på balancetidspunktet, men hvis regnskabsmæssige virkning ikke kan opgøres endeligt, før udfaldet af en eller flere usikre fremtidige begivenheder bliver kendt.

## Noter til årsregnskabet

| Note     | Beløb i t.kr.  | 2020 |
|----------|--|------|
| <b>2</b> | <b>Andre eksterne omkostninger</b>   |      |
|          | Der er ikke udbetalt vederlag til direktionen eller bestyrelse.  |      |
| <b>3</b> | <b>Eventualaktiver og -forpligtelser samt andre økonomiske forpligtelser</b>   |      |
|          | Selskabet hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for DSB SOV, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at hæftelsen udgør et større beløb |      |
|          | Selskabet hæfter som komplementar for den samlede gæld til eksterne parter i P/S Downtown CBD  |      |
|          | Gæld til eksterne parter i P/S Downtown CBD udgør pr. 31.12 2020: kr. 2.234 t.kr.  |      |
| <b>4</b> | <b>Nærtstående Parter</b>  |      |
|          | Selskabets nærtstående parter omfatter selskaber i DSB koncernen samt direktion og bestyrelse.   |      |
|          | Med henvisning til årsregnskabslovens § 98 c stk, stk. 7 er koncerninterne transaktioner ikke oplyst, da de er gennemført på normale markedsvilkår.  |      |
| <b>5</b> | <b>Ejerforhold</b>   |      |
|          | Selskabet ejes 100 procent af DSB Ejendomsudvikling A/S, Telegade 2, 2630 Taastrup.  |      |
|          | Selskabet indgår i koncernregnskabet for DSB SOV.  |      |
|          | Årsrapport for 2020 for DSB findes på <a href="https://www.dsb.dk/om-dsb/virksomheden/rapporter-og-regnskab/arsrapporter/">https://www.dsb.dk/om-dsb/virksomheden/rapporter-og-regnskab/arsrapporter/</a> .  |      |

# Penneo

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

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

## Søren Beck-Heede

### Direktion

På vegne af: Komplementaranpartsselskabet Downtown C...

Serienummer: PID:9208-2002-2-296137620451

IP: 193.28.xxx.xxx

2021-03-09 14:56:06Z

NEM ID 

## Søren Beck-Heede

### Dirigent

På vegne af: Komplementaranpartsselskabet Downtown C...

Serienummer: PID:9208-2002-2-296137620451

IP: 193.28.xxx.xxx

2021-03-09 14:56:06Z

NEM ID 

## Lars Gøtke

### Bestyrelse

På vegne af: Komplementaranpartsselskabet Downtown C...

Serienummer: PID:9208-2002-2-358202673147

IP: 193.28.xxx.xxx

2021-03-09 16:36:36Z

NEM ID 

## Søren Beck-Heede

### Bestyrelse

På vegne af: Komplementaranpartsselskabet Downtown C...

Serienummer: PID:9208-2002-2-296137620451

IP: 193.28.xxx.xxx

2021-03-09 18:30:08Z

NEM ID 

## Michael N. C. Nielsen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1278656398902

IP: 188.177.xxx.xxx

2021-03-09 19:04:22Z

NEM ID 

## Birgit Morville Schroeder

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1267778135696

IP: 94.147.xxx.xxx

2021-03-09 19:18:58Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: VN4N3-8LJIB-NLELC-55CBH-BMBZZ-051LO

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>