

Carsten Niebuhrs Gade 10 ApS

Telegade 2
2630 Taastrup

Årsrapport for regnskabsåret

25. november – 31. december 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling / marts 2021

Dirigent

CVR-nr. 41 91 11 31

Indhold

Påtegninger	1
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	4
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
Årsregnskab for regnskabsåret 25. november – 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 25. november - 31. december 2020 for Carsten Niebuhrs Gade 10 ApS.

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 25. november - 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

Lars Gøtke

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Carsten Niebuhrs Gade 10 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Carsten Niebuhrs Gade 10 ApS for regnskabsåret 25. november – 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 25. november - 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 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.
- 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 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 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

Carsten Niebuhrs Gade 10 ApS

Telegade 2

2630 Taastrup

CVR-nr.	41 91 11 31
Stiftet	25. november 2020
Hjemsted	Taastrup
Regnskabsår	25. november- 31. december

Direktion

Søren Beck-Heede

Lars Gøtke

Revision

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

Beretning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at udvikle, overdrage og forvalte fast ejendom på et forretningsmæssigt grundlag.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i perioden erhvervet og udlejet areal og bygning på Carsten Niebuhrs Gade 10 i en kortere periode, hvorefter ejendommen er overdraget skattefrit til 'P/S Downtown CBD'.

Årets resultat

Årets resultat efter skat udgør 567 t.kr., og årets indtægter vedrørende udlejning af ejendom udgør 258 t. kr.

Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

Forventninger til fremtiden

Det forventes, at der i 2021 vil ske fusion af selskabet med DSB Ejendomsudvikling A/S.

Årsregnskab for regnskabsåret 25. november – 31. december

Resultatopgørelse

Note	Beløb i tkr.	2020
	Indtægter	
	Nettoomsætning	258
	Indtægter i alt	258
	Omkostninger	
2	Andre eksterne omkostninger	20
	Omkostninger i alt	20
	Resultat af primær drift	238
	Finansielle poster	
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	386
	Finansielle poster i alt	386
	Resultat før skat	624
3	Skat af årets resultat	57
	Skat i alt	57
	Årets resultat	567
	Resultatdisponering	
	Årets resultat foreslås anvendt således:	
	Overført til egenkapitalen:	
	- Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	386
	- Overført resultat	181
	I alt	567

Balance**Aktiver**

Note	Beløb i tkr.	2020
	Finansielle anlægsaktiver	
4	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	185.386
	Finansielle anlægsaktiver i alt	185.386
	Anlægsaktiver i alt	185.386
	Tilgodehavender	
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	258
	Tilgodehavender i alt	258
	Omsætningsaktiver i alt	258
	Aktiver i alt	185.644

Passiver

Note	Beløb i tkr.	2020
	Egenkapital	
	Anpartskapital	185.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	386
	Overført resultat	181
	Egenkapital i alt	185.567
	Kortfristede gældsforpligtelser	
3	Skyldig selskabsskat	57
	Anden gæld	20
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	77
	Gældsforpligtelser i alt	77
	Passiver i alt	185.644

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 5 Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser
- 6 Nærtstående parter
- 7 Ejerforhold
- 8 Begivenheder efter balancedagen

Egenkapitalopgørelse

Beløb i tkr.

	Anpartskapital	Reserve for opskrivning ef- ter indrevær- dis metode	Overført resul- tat	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 25. november 2020	185.000	-	-	185.000
Overført, jf. resultatdisponering	0	386	181	567
Egenkapital pr. 31. december 2020	185.000	386	181	185.567

Kapitalindskud ved stiftelse 185.000
Anpartskapital 31.12.2020 185.000

Anpartskapitalen består af 185.000 aktier á 1.000 kr. Anparterne er ikke opdelt i klasser.

Noter til årsregnskabet

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2020 for Carsten Niebuhrs Gade 10 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C virksomheder.

Under henvisning til årsregnskabslovens §112, har selskabet undladt at udarbejde koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

Som målevaluta benyttes danske kroner.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning indeholder indtægter vedrørende udlejning og rådgivningsydelser. Indregning sker i takt med, at ydelserne leveres.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder hovedsagelig omkostninger af primær karakter i forhold til forvaltning af ejendomme og administrationsomkostninger.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomhed.

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 selskaber med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra de selskaber, der har kunnet anvende disse 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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles efter den indre værdis metode. Dette indebærer, at kapitalandele måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Noter til årsregnskabet

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder med en negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under Andre hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder vises som Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af tilknyttede virksomheders Resultat efter skat med eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/-tab.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser.

Egenkapital og udbytte

Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på det ordinære virksomhedsmøde (deklareringstidspunktet).

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de beløb, hvormed forpligtelserne forventes at kunne indfries.

Kortfristede gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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 acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen på en særskilt regnskabspost.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig 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.

Noter til årsregnskabet

Udskudte skatteaktiver, herunder værdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud og nettofinansieringsomkostninger, indregnes under Tilgodehavender med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i

skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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

Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser

Eventualforpligtelser og 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 tkr.	2020
2	Andre eksterne omkostninger	
	Der er ikke udbetalt vederlag til direktion	
3	Skat	
	Beregnet skat af årets resultat	57
	Skat i alt	57

Note	Beløb i tkr.	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
4	Finansielle aktiver	
	Kostpris pr. 25. november 2020	-
	Årets tilgang	185.000
	Kostpris pr. 31. december 2020	185.000
	Værdiregulering pr. 25. november 2020	-
	Årets resultat	386
	Værdiregulering	-
	Værdiregulering pr. 31. december 2020	386
	Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2020	185.386

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Selskabskapital
P/S Downtown CBD	Tåstrup	100%	185.000

Noter til årsregnskabet

Note **Beløb i tkr.**

5 **Eventualaktiver og -forpligtelser og andre økonomiske forpligtelser**

DSB SOV, DSB Vedligehold A/S, DSB Ejendomsudvikling A/S, DSB Service & Retail A/S, Selskabet af 23.05.2017 46DD A/S og Carsten Niebuhrs Gade 10 ApS er fællesregistreret i relation til moms og lønsumsafgift og hæfter solidarisk for betaling af virksomhedernes samlede moms- og lønsumsafgiftstilsvær.

Selskabet hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. 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 selskabets hæftelse udgør et større beløb.

6 **Nærtstående parter**

Selskabets nærtstående parter omfatter selskaber i DSB koncernen samt direktion.

Med henvisning til årsregnskabslovens § 98 c stk. 7 er koncerninterne transaktioner ikke oplyst, da de er gennemført på normale markedsvilkår.

7 **Ejerforhold**

Carsten Niebuhrs Gade 10 ApS ejes 100 procent af DSB Ejendomsudvikling A/S, Telegade 2, 2630 Taastrup.

Koncernregnskabet for DSB kan rekvireres ved henvendelse til selskabet eller på hjemmesiden <http://www.dsb.dk/om-dsb/virksomheden/rapporter-og-regnskab/aarsrapporter/>.

8 **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

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: Carsten Niebuhrs Gade 10 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-296137620451

IP: 193.28.xxx.xxx

2021-03-09 14:57:04Z

NEM ID 

Søren Beck-Heede

Dirigent

På vegne af: Carsten Niebuhrs Gade 10 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-296137620451

IP: 193.28.xxx.xxx

2021-03-09 14:57:04Z

NEM ID 

Lars Gøtke

Direktion

På vegne af: Carsten Niebuhrs Gade 10 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-358202673147

IP: 193.28.xxx.xxx

2021-03-09 16:22:19Z

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 17:20:50Z

NEM ID 

Birgit Morville Schrøder

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: PID:9208-2002-2-846549142963

IP: 94.147.xxx.xxx

2021-03-09 17:22:24Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 51X3K-WKUJE-E4LV-LG2H3Q-F5XSY-YF6TX

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>