

# P/S Downtown CBD

CVR-nr. 41962631  
c/o 30790 CEJ Ejendomsadministration A/S  
Meldahls­gade 5  
1613 København V

## Årsrapport 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling

den 20. marts 2024

---

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 30790 CEJ Ejendomsadministration  
Meldahlsgade 5  
1613 København V

CVR-nr.: 41962631  
Stiftet: 09.12.2020

Hjemstedskommune: København  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2023

### BESTYRELSE

Lars Gøtke, formand  
Michael Nielsen, næstformand  
Søren Beck-Heede  
Henrik Schmitz

### DIREKTION

Lars Blegvad Danielsen

### REVISION

Deloitte  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
2300 København S

### BANK

Danske Bank

### GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling afholdes d. 20. marts 2024

# 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 P/S.

## Periodens resultat

Resultatet for 2023 udgør 7.967 t.kr. mod 6.521 t.kr. i 2022.

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 2024

Selskabet forventer i 2024 et resultat af den primære drift på 5 mio. kr.

# LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabs året 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsperioden 1. januar - 31. december 2023.

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 20. marts 2024

## Direktion

Lars Blegvad Danielsen

## Bestyrelse

Lars Gøtke  
Formand

Michael Nielsen  
Næstformand

Søren Beck-Heede

Henrik Schmitz

# DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISORSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i P/S Downtown CBD

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for P/S Downtown CBD for regnskabsperioden 01.01.2023 - 31.12.2023, 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. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsperioden 01.01.2023 - 31.12.2023 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 opdække 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 20. marts 2024

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56

Statsautoriseret Revisionspartnerskab  
CVR-nr. 33 96 35 56

Michael Thorø Larsen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 35823

Christian Camilo Porsborg  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 50635

# Resultatopgørelse - P/S Downtown CBD

1. januar - 31. december 2023

Note t.kr.	2023	2022
Nettoomsætning	7.675	7.251
Eksterne omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-91	-370
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>7.584</b>	<b>6.881</b>
2 Andre eksterne omkostninger	-31	-25
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>7.553</b>	<b>6.856</b>
Finansielle indtægter	426	0
Finansielle omkostninger	-12	-335
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>7.967</b>	<b>6.521</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	7.967	6.521
DISPONERET I ALT	7.967	6.521



# Balance - P/S Downtown CBD

31. december

Note t.kr.	2023	2022	
<b>AKTIVER</b>			
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	228.624	212.707
	I alt	228.624	212.707
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>228.624</b>	<b>212.707</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
	Reserve for ikke-indbetalt virksomhedskapital	138.750	138.750
	Andre tilgodehavender	1.136	3.113
	I alt	139.886	141.863
	Likvide beholdninger	26.169	35.453
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>166.055</b>	<b>177.316</b>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>394.679</b>	<b>390.023</b>
<b>PASSIVER</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
	Selskabskapital	370.000	370.000
	Reserve for ikke-indbetalte-kapitalvirksomhed	138.750	138.750
	Overført resultat	-116.918	-124.885
	I alt	391.832	383.865
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER (KORTFRISTEDE)</b>			
	Anden gæld	2.847	6.158
	I alt	2.847	6.158
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>394.679</b>	<b>390.023</b>
4	Eventualforpligtelser		

## Egenkapitalopgørelse

---

T.kr.	Selskabskapital	Reserve for ikke-indbetalte virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	370.000	138.750	-131.406	377.344
Årets resultat	-	-	6.521	6.521
Egenkapital 31. december 2022	370.000	138.750	-124.885	383.865
Årets resultat	-	-	7.967	7.967
Egenkapital 31. december 2023	370.000	138.750	-116.918	391.832

# 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 2022.

Selskabet ejes 50 pct. af Danica Ejendomme P/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.

# Noter

## P/S Downtown CBD

---

Note

---

### Anvendt regnskabspraksis - fortsat

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, revision mv.

#### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indeholder rentekomkostninger.

#### Finansielle indtægter

Finansielle indtægter indeholder rentekomkostninger.

#### Skat

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

#### Balance

##### Investeringsejendomme under opførelse

Investeringsejendomme under opførelse omfatter investeringsejendom 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 investeringsejendommen er klar til at blive taget i brug.

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

#### 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.

#### 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.	2023	2022
<b>2 Andre eksterne omkostninger</b>		
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.		
<b>3 Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	212.707	198.434
Tilgang	15.917	14.273
Kostpris ultimo	228.624	212.707
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	228.624	212.707
<b>4 Eventualforpligtelser</b>		
Momsreguleringsforpligtelse	5.938	0