

---

# Tunnelfabrikken 1 P/S

**CVR-nr.: 41779152**

Nordre Toldbod 7  
1259 København K

Årsrapport  
1. januar 2022 - 31. december 2022

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**24/03/2023**

---

**Marie-Louise Jørgensen**  
**Dirigent**

---



**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**      Tunnelfabrikken 1 P/S  
Nordre Toldbod 7  
1259 København K

CVR-nr.:            41779152  
Regnskabsår:    01/01/2022 - 31/12/2022

**Revisor**            Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
2300 København S  
DK Danmark  
CVR-nr.:            33963556  
P-enhed:            1017192430

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2022 - 31. december 2022 for Tunnelfabrikken 1 P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29/03/2023

## Direktion

Anne Frederikke Aage

## Bestyrelse

Lasse Lyager Finninge

Katinka Arnarulunnguaq Boysen-Kleist

Henrik Steenstrup

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til ledelsen i Tunnelfabrikken 1 P/S

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Tunnelfabrikken 1 P/S for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, 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. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 revisorers 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 regnskabet

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 regnskabet

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 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 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.

### **Udtalelse om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision**

Ledelsen er ansvarlig for, at de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med meddelte bevillinger, love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ledelsen er også ansvarlig for, at der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af de virksomheder, der er omfattet af årsregnskabet. Ledelsen har i den forbindelse ansvar for at etablere systemer og processer, der understøtter sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at gennemføre juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision af udvalgte emner i overensstemmelse med standarderne for offentlig revision. I vores juridisk-kritiske revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed for de udvalgte emner, om de undersøgte dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med de relevante bestemmelser i bevillinger, love og andre forskrifter samt indgåede aftaler og sædvanlig praksis. I vores forvaltningsrevision vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de undersøgte systemer, processer eller dispositioner understøtter skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af de virksomheder, der er omfattet af årsregnskabet.

Hvis vi på grundlag af det udførte arbejde konkluderer, at der er anledning til væsentlige kritiske bemærkninger, skal vi rapportere herom i denne udtalelse.

Vi har ingen væsentlige kritiske bemærkninger at rapportere i den forbindelse.

København, den 29/03/2023

Deloitte Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 33963556  
Anders Oldau Gjelstrup, mne10777  
statsautoriseret revisor

Deloitte Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 33963556  
Bryndis Símonardóttir, mne40064  
statsautoriseret revisor

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets formål er at erhverve, udvikle, ombygge, drifte, udleje og/eller frasælge (helt eller delvist) ejendommen kaldet Tunnelfabrikken i Ydre Nordhavn på kommercielt grundlag, samt anden virksomhed der efter bestyrelsens skøn står i forbindelse hermed.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for perioden 1. januar 2022 til 31. december 2022 udviser et overskud på tkr. 98.446, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på tkr. 98.846.

I 2023 forventes det, at der indgås aftale med UMEUS om overdragelse af 100 % af kapitalandelene i Tunnelfabrikken 1 P/S som led i realiseringen af de private boliger tilknyttet projektet Tunnelfabrikken i Nordhavn. Overdragelsen forventes gennemført i løbet af 2023.

## Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten for Tunnelfabrikken 1 P/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt for første gang for perioden 1. januar 2022 – 31. december 2022.

### **Generelt om indregning og måling**

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed 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.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder rådgivningsydelser.

### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022	2020/21
		kr.	kr.
Nettoomsætning		0	0
Eksterne omkostninger		-56.656	-93.754
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-56.656</b>	<b>-93.754</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		0	-1.197.214
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>-56.656</b>	<b>-1.290.968</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	1	98.520.739	0
Andre finansielle indtægter		4.532	0
Øvrige finansielle omkostninger		-22.384	-21.594
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>98.446.231</b>	<b>-1.312.562</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>98.446.231</b>	<b>-1.312.562</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		98.446.231	-1.312.562
<b>I alt</b>		<b>98.446.231</b>	<b>-1.312.562</b>

## Balance 31. december 2022

### Aktiver

	Note	2022 kr.	2020/21 kr.
Grunde og bygninger		112.809.000	29.588.286
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>112.809.000</b>	<b>29.588.286</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>112.809.000</b>	<b>29.588.286</b>
Likvide beholdninger		1.422.256	212.791
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.422.256</b>	<b>212.791</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>114.231.256</b>	<b>29.801.077</b>

## Balance 31. december 2022

### Passiver

	Note	2022	2020/21
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		400.000	400.000
Overført resultat		98.446.230	-1.312.562
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>98.846.230</b>	<b>-912.562</b>
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		15.340.026	30.668.639
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		45.000	45.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>15.385.026</b>	<b>30.713.639</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>15.385.026</b>	<b>30.713.639</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>114.231.256</b>	<b>29.801.077</b>

## Noter

### 1. Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver

	<b>2022</b>	<b>2020-2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	98.520.739	0
	<u>98.520.739</u>	<u>0</u>

### 2. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2022</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	0