

Komplementaranpartsselskabet Downtown CBD

CVR-nr. 41910976
c/o 30790 CEJ Ejendomsadministration A/S
Meldahlsgade 5
1613 København V

Årsrapport 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

den 6. februar 2026

Michael Nielsen

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: Komplementaranpartsselskabet Downtown CBD
Adresse: Meldahls­gade 5
1613 København V

CVR-nr.: 41910976
Stiftet: 04.12.2020

Hjemstedskommune: København
Regnskabsår: 1. januar – 31. december 2025

BESTYRELSE

Lars Gøtke, formand
Michael Nielsen
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. 6. februar 2026

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabet er komplementar i P/S Downtown CBD der for nuværende 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.

Årets resultat

Resultatet for 2025 udgør 29 t.kr. mod 34 t.kr. for 2024, og er som forventet.

Årets resultat foreslås disponeret som anført under resultatopgørelse.

Begivenheder efter balancedagen

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

Forventninger til 2026

Selskabet forventer i 2026 et resultat på niveau med 2025 grundet uændret aktivitetsniveau.

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2025 for Komplementaranpartsselskabet 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsperioden 1. januar – 31. december 2025.

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 6. februar 2026

Direktion

Lars Blegvad Danielsen

Bestyrelse

Lars Gøtke
Formand

Michael Nielsen
Næstformand

Søren Beck-Heede

Henrik Schmitz

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Komplementaranpartsselskabet Downtown CBD

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Komplementaranpartsselskabet Downtown CBD for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025, 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. 31.12.2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 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 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. 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 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING – FORTSAT

- 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 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 6. februar 2026

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33963556

Martin Pieper
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 44063

Resultatopgørelse - Komplementaranpartsselskabet Downtown CBD

1. januar - 31. december

Note	T.kr.	2025	2024
	Nettoomsætning	50	50
	BRUTTORESULTAT	50	50
2	Andre eksterne omkostninger	-14	-17
	DRIFTSRESULTAT	36	33
	Finansielle indtægter	1	2
	ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	37	34
	Skat	-8	0
	ÅRETS RESULTAT	29	34
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
	Overført resultat	29	34
	DISPONERET I ALT	29	34

Balance - Komplementaranpartsselskabet Downtown CBD

31. december

Note	T.kr.	2025	2024
AKTIVER			
OMSÆTNINGSAKTIVER			
	Likvide beholdninger	133	95
	Omsætningsaktiver i alt	133	95
	AKTIVER I ALT	133	95
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
	Anpartskapital	80	80
	Overført resultat	31	2
	EGENKAPITAL I ALT	111	82
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER			
	Skyldig skat	8	0
	Anden gæld	14	13
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	22	13
	PASSIVER I ALT	133	95

3 Eventualforpligtelser

Egenkapitalopgørelse

T.kr.	Anparts kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	80	-32	48
Årets resultat	-	34	34
Egenkapital 31. december 2024	80	2	82
Årets resultat	-	29	29
Egenkapital 31. december 2025	80	31	111

Noter

Komplementaranpartsselskabet 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 2024.

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

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdiregulering af finansielle aktiver og forpligtelser. 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 årets honorar fra selskaber hvori Komplementar Downtown CBDer komplementar.

Finansielle indtægter

Indeholder renter og rentelignende indtægter af tilgodehavender og likvide beholdninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og revision mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat, regulering til tidligere år og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen.

Balance

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender på bankkonti.

Anden gæld

Anden gæld omfatter skyldige revisionsomkostninger, skyldig skat mv.

Noter - Komplementarselskab Downtown CBD, fortsat

Note	T.kr.	2025	2024
2	Andre eksterne omkostninger		
	Der er 0 ansatte i selskabet.		
	Direktion og bestyrelse modtager ikke vederlag fra selskabet.		
	Selskabet ejes 50% af DSB Ejendomsudvikling A/S, Telegade 2, 2630 Taastrup og 50% af Danica Ejendomme P/S, C/O CEJ Ejendomsadministration, Meldahlsgade 5, 1613 København V.		
3	Eventualforpligtelser		
	Selskabet er komplementar til P/S Downtown CBD og hæfter således ubegrænset og solidarisk for dette forpligtelser		