

Kanalbyen i Fredericia P/S

Vendersgade 74, 4
7000 Fredericia
CVR-nr. 31 75 43 72

Årsrapport for 2022

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den 27.4.2023**

Anna Hygum Clausen
Dirigent

Årsrapporten indeholder 24 sider

Indhold

Påtegninger	2
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Selskabsoplysninger	6
Hoved – og nøgletal	7
Ledelsesberetning	8
Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2022	11
Anvendt regnskabspraksis	11
Resultatopgørelse	16
Balance	17
Egenkapitalopgørelse	19
Pengestrømsopgørelse	20
Noter	21

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for Kanalbyen i Fredericia P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Efter vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, den omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 26. januar 2023

Direktion:

Peter Kirketoft

Bestyrelse:

Carsten Johan Koch

Formand

Peter Cederfeld

Karsten Byrgesen

Steen Wrist Ørts

Anne Mette Rahbæk Warburg

Påtegninger

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Kanalbyen i Fredericia P/S

Konklusion

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 og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Kanalbyen i Fredericia P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet*. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Hellerup, den 26. januar 2023
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Møller Langvad
Statsautoriseret revisor
mne21328

Claus Christensen
Statsautoriseret revisor
mne33687

Selskabsoplysninger

Kanalbyen i Fredericia P/S

Vendersgade 74, 4

7000 Fredericia

E-mail: info@kanalbyen.dk

Hjemmeside: www.kanalbyen.dk

CVR. nr.	31 75 43 72
Stiftet	10. september 2008
Hjemsted	Fredericia
Regnskabsår	01.01.-31.12.
Ejerskab	75 % af aktierne ejes af Arealudvikling ApS Jarmers Plads 2, 1551 København V 25 % af aktierne ejes af Fredericia Kommune Gothersgade 20, 7000 Fredericia

Bestyrelse

Carsten Johan Koch (formand)

Peter Cederfeld

Anne Mette Rahbæk Warburg

Steen Wrist Ørts

Karsten Byrgesen

Direktion

Peter Kirketoft

Revision

PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44, 2900 Hellerup

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 27. april 2023.

Hoved – og nøgletal

Beløb i mio. kr.	2022	2021	2020	2019	2018
Årets nettoomsætning	27,8	0,0	38,3	18,0	10,2
Resultat af ordinær primær drift	4,0	-4,1	-1,5	-3,5	-8,3
Resultat af finansielle poster	-0,5	-0,6	-0,1	-0,2	-0,2
Årets resultat	3,6	-4,7	-1,6	-3,6	-8,5
Balancesum	439,3	430,8	476,7	413,1	417,9
Investering i materielle anlægsaktiver	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0
Egenkapital	406,0	402,4	407,1	408,7	412,3
Egenkapitalandel af balancesum i %	92,4%	93,4%	85,4%	98,9%	98,7%

Ledelsesberetning

Kanalbyen i Fredericia P/S ejes af Arealudvikling ApS (75 %) og Fredericia Kommune (25 %). Selskabet blev stiftet den 10. september 2008.

Selskabets formål er byudvikling og byomdannelse af udvalgte erhvervede arealer langs Gammel Havn i Fredericia. Projektet omfatter planlægning, byggemodning og derefter afhændelse af arealerne samt etablering og afhændelse af parkeringsfaciliteter. Ud over nærheden til havnen og vandet ligger arealerne i umiddelbar forbindelse med bymidten i Fredericia og har et samlet areal på godt 20 ha.

Det er parternes hensigt at skabe en kvalitetspræget og bæredygtig byudvikling og byomdannelse i en samlet løsning, hvor de centralt beliggende områder øst og vest for Gammel Havn indgår og udvikles i samspil med og respekt for Fredericias historiske bymidte.

Organisation

Kanalbyen i Fredericia ledes af en bestyrelse med fem medlemmer, heraf en formand og to repræsentanter for hhv. Fredericia Kommune og Realdania By & Byg A/S.

I det daglige ledes Kanalbyen af en projektdirektør med et sekretariat bestående af tre fastansatte medarbejdere og indkøb af ekstern bistand.

Pr. 1. juni 2022 tiltrådte Peter Kirketofte som projektdirektør, efter Anne Mette Rahbæk, der var konstitueret siden 1. december 2021.

Byggemodning

Byggemodningen følger salgstakten for de enkelte arealer.

Kanalbyen har i 2022 færdiggjort byggemodningen af området ved Kongensstræde nord for Oldenborggade.

Rundt om Carolinelunden er første fase af belægningsarbejder blevet afsluttet i 2022. Der er ligeledes etableret midlertidig parkeringsplads med plads til ca. 140 biler, der skal parkeringsforsyne Carolinelundens første etape.

Kanalbyen har siden 2021 arbejdet med at anlægge en ny park, Søndervold, som blev indviet i maj 2022. Parken bidrager med grønne rekreative områder, som såvel Kanalbyens beboere, som øvrige besøgende kan benytte, og har taget meget godt imod.

Salg

Der er i 2019 indgået aftale med AP Pension om ubetinget køb af to byggefeltet og option på yderligere to byggefeltet med i alt 38.000 em² boliger, Carolinelunden. Der var byggestart på 1. etape i august 2021. AP Pension har kaldt de næste etaper mhp. lokalplanlægning i 2022.

1. etape af Carolinelunden forventes færdiggjort til indflytning primo 2023.

I forlængelse af, at der i 2020 blev indgået aftale om betinget salg af byggefelt til campusformål til Fredericia Kommune, har Fredericia Kommune i 2021 etableret en styregruppe, med henblik på etablering af en campus i et område øst for Gammel Havn. Kanalbyen deltager i denne styregruppe, og indgår i drøftelserne om indhold og aktivering af området.

Der er i slutningen af 2022 udarbejdet en allonge til købsaftalen, således at alle betingelser er opfyldt, og salget er indregnet i Kanalbyens regnskab.

Realdania By & Byg har i 2022 købt 3 byggefelter, hvor der opføres etagebyggeri indenfor to koncepter, dels inden for effektivt byggeri med fokus på digitale værktøjer og dels eksperimenterende byggeri med fokus på minimering af CO₂-aftryk gennem forskellige materialevalg. Der er yderligere indgået forhåndsftaler om yderligere 2 byggerier, der forventes gennemført i 2023.

Kanalbyen har indgået en forhåndsftale med ADP om købet af byggefelt 62. Der er betingelser i aftalen, der skal indfries, før købet er endeligt. Dette forventes at ske i løbet af 2023.

Der er p.t. indledende dialog om yderligere aftaler for byggefelt 33-35 samt byggefelt 47.

Værdiskabende midlertidige aktiviteter

De midlertidige aktiviteter, der i løbet af de seneste år har været en del af Kanalbyen, er i efteråret 2022 blevet lukket ned. "Grow Your City" er blevet afviklet som midlertidige byhaver, og har fået en permanent placering som en del af parken Søndervold. C-byen, en midlertidig container by, er ligeledes afviklet. Der arbejdes aktuelt på, at der skabes et nyt midlertidigt tilbud, der lanceres i starten af 2023.

De midlertidige aktiviteter har til hensigt at understøtte projektets strategi om at skabe liv i området, allerede inden der bygges, og samtidig give et fingerpeg om, hvordan der kan skabes liv og rum mere permanent i den fremtidige bydel.

Der arbejdes fortsat systematisk med en kunststrategi, hvor kunst, byggeri og byudvikling tænkes tæt sammen. Der er indgået en række partnerskaber i dette regi.

Kunststyregruppen der arbejder med kunststrategien, arbejder aktivt for, at der i forbindelse med hvert byggeri, etableres kunstværker.

Bæredygtighed

Der er i 2021 gennemført en DGNB byområdescreening, hvor Kanalbyen ligger i niveau Guld. Bestyrelsen har besluttet at arbejde videre med at styrke bydelens bæredygtighed inden for eksisterende økonomiske rammer.

Økonomi

Årets resultat udgjorde et overskud på t.kr. 3.564. Egenkapitalen udgjorde pr. 31. december 2022 t.kr. 405.953. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende og på niveau med det forventede.

For år 2023 forventes et underskud omkring kr. 5 mio.

Det samlede projekt forventes at løbe frem mod 2040. Som det er sædvanligt for selskaber, der beskæftiger sig med denne type aktivitet, vil økonomien de første år være præget af en række investeringer i udvikling, salg og byggemodning. På lidt længere sigt forventes disse aktiviteter at generere indtægter gennem salg af byggeretter, hvorefter der kan ske tilbageførsel af investeret kapital og afkast til ejerne i Fredericia Kommune og Arealudvikling ApS.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ved indregning af arealernes værdi i selskabets balance, anvendes kostprisen, dvs. købsprisen tillagt værdien af efterfølgende forbedringer. Dog anvendes nettorealiseringsværdien, hvis denne vurderes at være lavere end kostprisen. Nettorealiseringsværdien er den forventede salgspris vurderet på baggrund af et skøn over de fremtidige pengestrømme. Dette skøn strækker sig over hele projektets levetid med den usikkerhed, der naturligt følger af en så lang tidshorisont.

Særlige risici

Selskabet opererer på ejendomsmarkedet med de dermed forbundne risici.

Efterfølgende begivenheder

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtrådt begivenheder af væsentlig betydning for Kanalbyen i Fredericia P/S' finansielle stilling pr. 31. december 2022.

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2022

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kanalbyen i Fredericia P/S for perioden 1. januar – 31. december 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabskasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskabet for selskabet indgår i koncernregnskabet for Realdania.

Årsrapporten er aflagt i DKK.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ved indregning af arealernes værdi i selskabets balance, anvendes kostprisen, dvs. købsprisen tillagt værdien af efterfølgende forbedringer. Dog anvendes nettorealiseringsværdien, hvis denne vurderes at være lavere end kostprisen. Nettorealiseringsværdien er den forventede salgspris vurderet på baggrund af et skøn over de fremtidige pengestrømme. Dette skøn strækker sig over hele projektets levetid med den usikkerhed, der naturligt følger af en så lang tidshorisont.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter solgte arealer, som indregnes i resultatopgørelsen i det år, hvor levering finder sted, når der foreligger bindende salgsaftale, og såfremt indtægter kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning måles eksklusiv afgifter.

Ved indgåelse af salgsaftaler kan der forekomme genberegning af salgssummen, såfremt antallet af endelige etagemeter ændres. Effekten heraf indregnes i det regnskabsår, hvor effekten kommer til kendskab.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter de omkostninger, der er medgået for at opnå årets nettoomsætning.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder lejeindtægter vedrørende udlejning af grunde og bygninger til tredjemand.

Andre eksterne omkostninger

I andre eksterne omkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt til kontorlokaler, kontorhold, advokatomkostninger, drift af arealer samt aktiviteter på arealerne.

Personaleomkostninger

I personaleomkostninger indregnes omkostninger til ledelsen, personale, pension samt øvrige sociale omkostninger. Omkostninger der kan henføres direkte til en værditilvækst på selskabets arealer aktiveres som en del af den regnskabsmæssige værdi af arealerne.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og – omkostninger, samt realiseret og urealiseret kursregulering på værdipapirer. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Selskabet er skattemæssigt transparent og selskabets indkomst beskattes hos ejerne ud fra ejerandel. Som følge heraf indregnes der ikke skat i selskabets resultatopgørelse og balance.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivninger foretages lineært over aktivernes forventede brugstid.

Den forventede brugstid er:

Driftsmateriel og inventar 5 år

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle aktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsudgifter og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/-omkostninger.

Beholdning af arealer

Beholdning af arealer omfatter grunde, der er erhvervet med det formål at planlægge og udvikle arealerne og derigennem skabe bæredygtig byudvikling af høj kvalitet samt gennem salg af arealerne at opnå et afkast af den investerede kapital.

Arealer indregnes ved køb til kostpris inklusive transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til kostpris.

Omkostninger, der tilfører et areal blivende nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges den regnskabsmæssige værdi som en forbedring.

Der foretages løbende vurdering af om kostprisen for arealerne overstiger nettorealisationseværdien. Hvis kostprisen overstiger nettorealisationseværdien nedskrives arealerne til denne værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende det efterfølgende regnskabsår, herunder forudbetalt løn, forsikringspræmier og abonnementer.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående hos kreditinstitutter.

Egenkapital

Egenkapital omfatter selskabskapital og andre reserver.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter hensættelser til parkeringsprojekt samt kompensation for jordbundsforhold, hvor den endelige projektsum og tidspunkt for afholdelse af omkostningen er usikker.

Gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, gæld til tilknyttede virksomheder, forudbetaling fra kunder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser Kanalbyen i Fredericia P/S' pengestrømme fra drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året samt virksomhedens likvider primo og ultimo året.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktivitet opgøres med udgangspunkt i årets resultat reguleret for ikke-kontante finansielle driftsposter og ændringer i driftskapitalen.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse af selskabskapital samt afdrag på rentebærende gæld.

Likvider

Likvider omfatter indestående i kreditinstitutter.

Nøgletal

Virksomhedens særlige aktivitet medfører, at det ikke giver mening at udregne sædvanlige nøgletal udover egenkapitalandelen.

Det i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Egenkapitalandel

$$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$$

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2022

Resultatopgørelse

(Beløb i tusind kr.)

	Note	2022	2021
Nettoomsætning		27.751	0
Vareforbrug		-19.614	43
Andre driftsindtægter		634	168
Andre eksterne omkostninger		-4.543	-4.098
Bruttofortjeneste		4.228	-3.887
Personaleomkostninger	1	-176	-214
Afskrivninger	3	-17	-17
Resultat før finansielle poster		4.035	-4.118
Finansielle omkostninger	2	-471	-557
Årets resultat		3.564	-4.675
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		3.564	-4.675
		3.564	-4.675

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2022

Balance

(Beløb i tusind kr.)

AKTIVER	Note	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Langfristede aktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Driftsmateriel og inventar	3	22	39
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>22</u>	<u>39</u>
Langfristede aktiver i alt		<u>22</u>	<u>39</u>
Kortfristede aktiver			
Beholdning af arealer	4	<u>386.219</u>	<u>382.488</u>
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		34.263	6.770
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		34	0
Andre tilgodehavender		857	883
Periodeafgrænsningposter		253	543
Tilgodehavender i alt		<u>35.407</u>	<u>8.196</u>
Likvide beholdninger		17.690	40.118
Kortfristede aktiver i alt		<u>439.316</u>	<u>430.801</u>
AKTIVER I ALT		<u>439.338</u>	<u>430.841</u>

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2022

Balance

(Beløb i tusind kr.)

PASSIVER	Note	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Egenkapital			
Selskabskapital		78.513	78.513
Overført resultat		327.440	323.876
Egenkapital i alt		<u>405.953</u>	<u>402.389</u>
Langfristede forpligtelser			
Andre hensatte forpligtelser	5	<u>32.530</u>	<u>0</u>
Langfristede forpligtelser i alt		<u>32.530</u>	<u>0</u>
Kortfristede forpligtelser			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		114	206
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	83
Forudbetaling fra kunder		0	26.750
Anden gæld		741	1.413
Kortfristede forpligtelser i alt		<u>855</u>	<u>28.452</u>
PASSIVER I ALT		<u>439.338</u>	<u>430.841</u>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Nærtstående parter	8		
Ejerforhold	9		

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2022

Egenkapitalopgørelse

(Beløb i tusind kr.)

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar 2021	78.513	328.551	407.064
Overført jf. resultatdisponeringen	0	-4.675	-4.675
Egenkapital pr. 1. januar 2022	78.513	323.876	402.389
Overført jf. resultatdisponeringen	0	3.564	3.564
Egenkapital 31. december 2022	78.513	327.440	405.953

Selskabskapital

Selskabskapitalen udgør 78.513.000 kr. fordelt i aktier á 1 kr. og multipla heraf.

Bevægelser på selskabskapitalen de seneste fem år:

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen de seneste 5 år.

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2022

Pengestrømsopgørelse

(Beløb i t.kr.)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Periodens resultat	3.564	-4.675
Afskrivninger	17	17
Ændring i hensatte forpligtelser	32.530	0
Ændring i arealer	-3.731	-8.455
Ændring i driftskapital	<u>-54.808</u>	<u>-28.146</u>
Pengestrøm fra driftsaktivitet	<u>-22.428</u>	<u>-41.259</u>
Periodens pengestrøm	-22.428	-41.259
Likvider, primo	<u>40.118</u>	<u>81.377</u>
Likvider, ultimo	<u>17.690</u>	<u>40.118</u>

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2022

Noter

(Beløb i t.kr.)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	3.304	3.316
Pensioner	15	107
Andre omkostninger til social sikring	23	23
Øvrige personaleomkostninger	26	64
Aktiveret løn og gager mv.	-3.192	-3.296
	<u>176</u>	<u>214</u>

Gennemsnitlig antal medarbejdere omregnet til heltidsbeskæftigede

<u>4</u>	<u>5</u>
----------	----------

Den del af selskabets personaleomkostninger, som kan henføres direkte til en værditilvækst på selskabets beholdning af arealer, aktiveres som en del af den regnskabsmæssige værdi af beholdning af arealer.

2 Finansielle omkostninger		
Øvrige renteudgifter	467	543
Øvrige finansielle omkostninger	4	14
	<u>471</u>	<u>557</u>

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2022

Noter

(Beløb i t.kr.)

3 Driftsmateriel og inventar

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Kostpris primo	1.484	1.484
Tilgang	0	0
Afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
kostpris ultimo	<u>1.484</u>	<u>1.484</u>
Afskrivninger primo	1.446	1.428
Tilbageførte afskrivninger	0	0
Årets afskrivninger	<u>17</u>	<u>17</u>
Afskrivninger ultimo	<u>1.463</u>	<u>1.446</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>22</u>	<u>39</u>
Afskrives over	5 år	5 år

4 Beholdning af arealer

Selskabets arealer forventes afstået løbende frem til år 2040.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
5 Andre hensatte forpligtelser		
Hens. vedr. forpl. til etablering af parkeringsprojekt	-27.830	0
Hens. vedr. forpl. til oprensning mv. af jordbundsforhold	<u>-4.700</u>	<u>0</u>
	<u>-32.530</u>	<u>0</u>

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2022

Noter

(Beløb i t.kr.)

6 Eventualforpligtelser

Selskabet har en leasingforpligtelse på 122 t.kr. pr. 31. december 2022, hvoraf 25 t.kr. forfalder i 2023.

Selskabet har herudover en forpligtelse til betaling af vedligeholdelse af kaj anlæg i Gl. Havn, Fredericia. Forpligtelsen er gældende indtil kaj anlægget overdrages til Fredericia kommune. Overdragelse sker løbende over de næste 10-20 år i takt med, at større sammenhængende områder byggemodnes. I 2023 forfalder 455 t.kr.

Selskabet har i forbindelse med indgåelsen af salgsaftaler påtaget sig eventualforpligtelser vedrørende geotekniske og forureningsrelaterede forhold. I den forbindelse kan der opstå sædvanlige tvister omkring omfang og kvalitet. Selskabet er part i en enkelt sag af denne karakter. Sagen er i en tidlig fase, hvorfor der er en vis usikkerhed omkring udfaldet. På baggrund heraf, samt ud fra en konkret ledelsesmæssig vurdering af sagen, er der ikke indregnet en forpligtelse i forbindelse hermed.

Koncernens sambeskattede selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst fra og med indkomståret 2013.

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2022

Noter

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ingen pantsætninger og sikkerhedsstillelser.

8 Nærtstående parter

Arealudvikling ApS, Jarmers Plads 2, København er hovedaktionær og har bestemmende indflydelse på Kanalbyen i Fredericia P/S. Medlemmer af Realdania By & Byg A/S' bestyrelse og direktion har betydelig indflydelse på Kanalbyen i Fredericia P/S. Det samme gælder disse medlemmers nære familie og juridiske personer, hvor disse har bestemmende eller betydelig indflydelse.

Transaktioner med nærtstående parter indgås og afregnes på markedsbaserede vilkår eller på omkostningsdækkende basis.

I årets løb er der handlet en grund til Fredericia Kommune til videreudvikling af kommunen. Herudover har Realdania By & Byg A/S købt 3 grunde til eksperimenterende byggerier. Der er ikke i årets løb sket usædvanlige transaktioner og aftaler mellem Kanalbyen i Fredericia P/S og nærtstående parter.

Selskabets komplementar er: FredericiaC Komplementar A/S, CVR-nr. 31754399, hjemsted: Fredericia.

Kanalbyen i Fredericia P/S indgår i koncernregnskabet for Realdania. Koncernregnskabet kan rekvireres hos Realdania, Jarmers Plads 2, 1551 København V.

9 Ejerforhold

Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende mere end 5 % af stemmerne eller aktiekapitalen:

Fredericia Kommune
Gothersgade 20
7000 Fredericia

Arealudvikling ApS
Jarmers Plads 2
1551 København V

