

Kanalbyen i Fredericia P/S

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

Årsrapport for 2021

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den 28.4.2022**

Anna Hygum Clausen
Dirigent

Årsrapporten indeholder 23 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 2021	11
Anvendt regnskabspraksis	11
Resultatopgørelse	15
Balance	16
Egenkapitalopgørelse	18
Pengestrømsopgørelse	19
Noter	20

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 26. januar 2022

Direktion:

Anne Mette Rahbæk

Bestyrelse:

Carsten Johan Koch
Formand

Peter Cederfeld

Anne Mette Rahbæk

Steen Wrist Ørts

Karsten Byrgesen

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Kanalbyen i Fredericia P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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 2022
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

Steen Wrist Ørts

Karsten Byrgesen

Direktion

Anne Mette Rahbæk

Revision

PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44, 2900 Hellerup

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 28. april 2022.

Hoved – og nøgletal

<u>Beløb i mio. kr.</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Årets nettoomsætning	0,0	38,3	18,0	10,2	45,4
Resultat af ordinær primær drift	-4,1	-1,5	-3,5	-8,3	-33,9
Resultat af finansielle poster	-0,6	-0,1	-0,2	-0,2	-0,1
Årets resultat	-4,7	-1,6	-3,6	-8,5	-34,0
Balancesum	430,8	476,7	413,1	417,9	451,9
Investering i materielle anlægsaktiver	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0
Egenkapital	402,4	407,1	408,7	412,3	420,8
Egenkapitalandel af balancesum i %	93,4%	85,4%	98,9%	98,7%	93,1%

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 fire fastansatte medarbejdere og indkøb af ekstern bistand.

Pr. 1. december 2021 indtrådte Anne Mette Rahbæk som konstitueret projektdirektør efter Tim E. Halvorsen. Konstitueringen løber indtil videre. Bestyrelsen forventes at tage stilling til en permanent løsning i løbet af første halvår 2022.

Byggemodning

Byggemodningen følger salgstakten for de enkelte arealer.

Kanalbyen har i 2021 færdiggjort byggemodning omkring Carolinelunden, og der er igangsat byggemodning omkring Kongensstræde nord for Oldenborggade.

Kanalbyen har i 2021 arbejdet med at anlægge en ny park, Søndervold, som forventes at blive et betydeligt rekreativt aktiv for bydelen. Anlægsarbejdet forventes afsluttet i foråret 2022.

Salg

Der er i 2019 indgået aftale med AP Pension om ubetinget køb af to byggefelter og option på yderligere to byggefelter 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.

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 i forlængelse etableret en styregruppe med de berørte uddannelsesinstitutioner med henblik på

etablering af en campus i et større område øst for Gammel Havn. Til understøttelse af dette er Kanalbyen gået i gang med at udarbejde et prospekt for campus-arealerne. Alle betingelser for Campusprojektet skal være opfyldt senest 30. juni 2022, hvor salget i givet fald indregnes i selskabets regnskab.

Der er indgået en samarbejdsaftale med Realdania By & Byg med henblik på salg af byggeretter til 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. Det første betingede salg af byggeretter til disse projekter er sket i 2021, mens yderligere byggeretter er reserveret.

Kanalbyen indgår p.t. i indledende dialog om yderligere aftaler for byggefelt 62 og byggefelt 33-35.

Værdiskabende midlertidige aktiviteter

De værdiskabende 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.

"Grow Your City", et byhaveprojekt, og C-byen, en midlertidig containerby med bl.a. popup-butikker, skaber fortsat positiv opmærksomhed i og omkring Kanalbyen.

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

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 underskud på t.kr. 4.675. Egenkapitalen udgjorde pr. 31. december 2021 t.kr. 402.389. Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende og under det forventede.

For år 2022 forventes et overskud i niveauet kr. 0-5 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 2021.

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2021

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kanalbyen i Fredericia P/S for perioden 1. januar – 31. december 2021 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 salgpris 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 bogførte 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.

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 2021

Resultatopgørelse

(Beløb i tusind kr.)

	Note	2021	2020
Nettoomsætning		0	38.315
Vareforbrug		43	-35.298
Andre driftsindtægter		168	202
Andre eksterne omkostninger		-4.098	-4.473
Bruttofortjeneste		-3.887	-1.254
Personaleomkostninger	1	-214	-184
Afskrivninger	3	-17	-17
Resultat før finansielle poster		-4.118	-1.455
Finansielle omkostninger	2	-557	-146
Årets resultat		-4.675	-1.601
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-4.675	-1.601
		-4.675	-1.601

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2021

Balance

(Beløb i tusind kr.)

AKTIVER	Note	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Langfristede aktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Driftsmateriel og inventar	3	39	56
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>39</u>	<u>56</u>
Langfristede aktiver i alt		<u>39</u>	<u>56</u>
Kortfristede aktiver			
Beholdning af arealer	4	<u>382.488</u>	<u>374.033</u>
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		6.770	18.378
Andre tilgodehavender		883	2.460
Periodeafgrænsningposter		543	446
Tilgodehavender i alt		<u>8.196</u>	<u>21.284</u>
Likvide beholdninger		40.118	81.377
Kortfristede aktiver i alt		<u>430.801</u>	<u>476.694</u>
AKTIVER I ALT		<u>430.841</u>	<u>476.750</u>

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2021

Balance

(Beløb i tusind kr.)

PASSIVER	Note	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Egenkapital			
Selskabskapital		78.513	78.513
Overført resultat		323.876	328.551
Egenkapital i alt		<u>402.389</u>	<u>407.064</u>
Kortfristede forpligtelser			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		206	19.061
Gæld til tilknyttede virksomheder		83	54
Forudbetaling fra kunder		26.750	26.750
Anden gæld		1.413	23.821
Kortfristede forpligtelser i alt		<u>28.452</u>	<u>69.686</u>
PASSIVER I ALT		<u>430.841</u>	<u>476.750</u>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Nærtstående parter	7		
Ejerforhold	8		

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2021

Egenkapitalopgørelse

(Beløb i tusind kr.)

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar 2020	78.513	330.152	408.665
Overført jf. resultatdisponeringen	0	-1.601	-1.601
Egenkapital pr. 1. januar 2021	78.513	328.551	407.064
Overført jf. resultatdisponeringen	0	-4.675	-4.675
Egenkapital 31. december 2021	78.513	323.876	402.389

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.

Pengestrømsopgørelse

(Beløb i t.kr.)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Periodens resultat	-4.675	-1.601
Afskrivninger	17	17
Ændring i arealer	-8.455	10.300
Ændring i driftskapital	-28.146	69.210
Pengestrøm fra driftsaktivitet	<u>-41.259</u>	<u>77.926</u>
Køb materielle anlægsaktiver	<u>0</u>	<u>0</u>
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	<u>0</u>	<u>0</u>
Periodens pengestrøm	-41.259	77.926
Likvider, primo	<u>81.377</u>	<u>3.451</u>
Likvider, ultimo	<u><u>40.118</u></u>	<u><u>81.377</u></u>

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2021

Noter

(Beløb i t.kr.)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	3.316	3.747
Pensioner	107	105
Andre omkostninger til social sikring	23	37
Øvrige personaleomkostninger	64	34
Aktiveret løn og gager mv.	-3.296	-3.739
	<u>214</u>	<u>184</u>
Gennemsnitlig antal medarbejdere omregnet til heltidsbeskæftigede	<u>5</u>	<u>6</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	543	134
Øvrige finansielle omkostninger	14	12
	<u>557</u>	<u>146</u>

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2021

Noter

(Beløb i t.kr.)

3 Driftsmateriel og inventar

	<u>2021</u>	<u>2020</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	1.428	1.411
Tilbageførte afskrivninger	0	0
Årets afskrivninger	<u>17</u>	<u>17</u>
Afskrivninger ultimo	<u>1.446</u>	<u>1.428</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>39</u>	<u>56</u>
Afskrives over	5 år	5 år

4 Beholdning af arealer

Selskabets arealer forventes afstået løbende frem til år 2040.

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2021

Noter

(Beløb i t.kr.)

5 Eventualforpligtelser

Selskabet har en leasingforpligtelse på 59 t.kr. pr. 31. december 2021, hvoraf 31 t.kr. forfalder i 2022.

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 2022 forfalder 707 t.kr.

Selskabet har i forbindelse med indgåelsen af salgsaftaler påtaget sig eventualforpligtelser vedrørende geotekniske og forureningsrelaterede forhold.

I forbindelse med indgåelse af betinget salgsaftale i 2020, hvor køber har deponeret aftalebeløbet hos selskabet, har selskabet indrømmet køber en fortrydelsesret som udløber den 30. juni 2022. Såfremt køber vælger at udnytte fortrydelsesretten, vil deponeringen på t.kr. 34,6 mio. skulle returneres til køber. Såfremt køber vælger at udnytte fortrydelsesretten, vil det ikke påvirke selskabets resultat og egenkapital, da der alene er tale om en deponering.

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

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2021

Noter

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ingen pantsætninger og sikkerhedsstillelser.

7 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.

Der har i årets løb ikke været gennemført større eller 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.

8 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