



## Refshaleøen Holding A/S

Refshalevej 153, 2.  
1432 København K  
CVR-nr. 31784921

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
11.05.2022

---

**Jes Transbøl**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2021	8
Balance pr. 31.12.2021	9
Egenkapitalopgørelse for 2021	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Refshaleøen Holding A/S

Refshalevej 153, 2.

1432 København K

CVR-nr.: 31784921

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

## Bestyrelse

Kim Simonsen, formand

Harald Børsting

Michael Bruhn

Michael Nellemann Pedersen

Claus Jørgensen

Hasse Jørgensen

## Direktion

Jes Transbøl

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

Kundeansvarlig partner : Lars Kronow

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for Refshaleøen Holding A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 04.05.2022

## Direktion

**Jes Transbøl**

## Bestyrelse

**Kim Simonsen**  
formand

**Harald Børsting**

**Michael Bruhn**

**Michael Nellemann Pedersen**

**Claus Jørgensen**

**Hasse Jørgensen**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Refshaleøen Holding A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Refshaleøen Holding A/S for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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. 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 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 anvendte 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 herudover 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 04.05.2022

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Bjørn Winkler Jakobsen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32127

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabet er moderselskab til Refshaleøens Ejendomsselskab A/S, CVR-nr. 78 87 01 17. Der henvises til ledelsesberetningen i årsrapporten for Refshaleøens Ejendomsselskab A/S for beskrivelse af aktiviteterne i datterselskabet.

Selskabet beskattes efter selskabsskattelovens § 3A og er dermed skattemæssigt transparent.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for regnskabsåret 2021 udviser et underskud på 99 t.kr. og en egenkapital på 2.361.757 t.kr.

Der er foretaget en opskrivning, jævnfør værdiansættelsen af selskabets kapitalandel vist i note 2 i regnskabet, med 584.000 t.kr. Opskrivningen på 584.000 t.kr. henføres i al væsentlighed til den forventede tidsmæssige effekt af at tidspunktet for salg, er rykket et år tættere, samt opjustering af den forventede salgspris pr. m2 i henhold til valuarvurdering.

Der forventes et regnskabsmæssigt resultat for regnskabsåret 2022 på samme niveau som i 2021.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets ledelse er bevidst om, at værdifastsættelsen af selskabets kapitalandel er forbundet med usikkerhed. Det er ledelsens klare opfattelse, at denne usikkerhed er indregnet i det angivne niveau. Der er en række faktorer, som har primær betydning for aktivernes værdifastsættelse, og det er ledelsens opfattelse, at følgende parametre er særligt centrale:

- A. Udviklingen i bebyggelsesprocenter.
- B. Udviklingen i byggeretskvadratmeterpriser – hvor det vurderes, at der handles til stadigt højere priser.
- C. Udviklingen i plangrundlaget – hvor der udvises imødekommenhed fra de regulerende myndigheder, og hvor beslutningen om de nødvendige infrastrukturprojekter til støtte for Refshaleøens udvikling fremrykkes.

Der henvises til årsregnskabets note 1 og note 2 vedrørende usikkerhed relateret til indregning og måling af kapitalandele til dagsværdi.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.



# Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Andre eksterne omkostninger		(74)	(81)
<b>Bruttoresultat</b>		<b>(74)</b>	<b>(81)</b>
Andre finansielle omkostninger	2	(25)	(24)
<b>Årets resultat</b>		<b>(99)</b>	<b>(105)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(99)	(105)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(99)</b>	<b>(105)</b>

# Balance pr. 31.12.2021

## Aktiver

	Note	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		2.363.000	1.779.000
<b>Finansielle aktiver</b>	3	<b>2.363.000</b>	<b>1.779.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.363.000</b>	<b>1.779.000</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>27</b>	<b>52</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>27</b>	<b>52</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.363.027</b>	<b>1.779.052</b>

**Passiver**

	<b>Note</b>	<b>2021 t.kr.</b>	<b>2020 t.kr.</b>
Virksomhedskapital		111.324	111.324
Reserve for opskrivninger		1.383.345	799.345
Overført overskud eller underskud		867.088	867.187
<b>Egenkapital</b>		<b>2.361.757</b>	<b>1.777.856</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		32	32
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.238	1.164
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.270</b>	<b>1.196</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.270</b>	<b>1.196</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.363.027</b>	<b>1.779.052</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

# Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital t.kr.	Reserve for opskrivninger t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	111.324	799.345	867.187	1.777.856
Årets opskrivninger	0	584.000	0	584.000
Årets resultat	0	0	(99)	(99)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>111.324</b>	<b>1.383.345</b>	<b>867.088</b>	<b>2.361.757</b>

# Noter

## 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Der er betydelig usikkerhed knyttet til værdiansættelsen af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, som indregnes og måles til dagsværdi.

Der henvises til omtale af forudsætningerne for indregning og måling i årsregnskabets note 2 samt omtalen i ledelsesberetningen under afsnittet "Usikkerhed ved indregning og måling".

## 2 Andre finansielle omkostninger

	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	24	23
Øvrige finansielle omkostninger	1	1
	<b>25</b>	<b>24</b>

## 3 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder t.kr.
Kostpris primo	979.655
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>979.655</b>
Opskrivninger primo	799.345
Årets opskrivninger	584.000
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>1.383.345</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.363.000</b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter Refshaleøens Ejendomsselskab A/S, der ejes 100%.

I henhold til selskabets regnskabspraksis indregnes og måles kapitalandele i tilknyttede virksomheder til dagsværdi.

Dagsværdien af kapitalandelene vedrører primært grunde og bygninger i datterselskaber til Refshaleøens Ejendomsselskab A/S. Refshaleøen omfatter et areal på ca. 525.000 m<sup>2</sup>, som forventes udviklet til en ny bydel i København på sigt.

Dagsværdien af grunde og bygninger er opgjort af ledelsen ved anvendelse af en DCF-model. Ved opgørelsen har ledelsen anvendt følgende centrale forudsætninger:

- En forventet salgspris på 6.500 kr. pr. m<sup>2</sup> (4.850 kr.)
- En gennemsnitlig bebyggelsesprocent på 180% (180%)
- Et afkastkrav på 9% (9,5%)
- En forventet prisstigning på 2,0% (2,0%)
- Det forudsættes, at 25% af arealet kan afhændes i år 2027, 25% i år 2033, 25% i år 2038 og 25% i år 2043

Ud over overstående forudsætninger er værdien særlig følsom over for bl.a. udformningen og vedtagelse af lokalplanen for området, udbygning af infrastrukturen samt den tidsmæssige horisont for områdets udvikling.

I tillæg til den af ledelsen udarbejdede DCF-model har ledelsen, som sammenligningsgrundlag for værdiansættelsen, indhentet en vurdering af de enkelte forudsætninger fra en ekstern valuar. Der er på visse parametre enkelte forskelle mellem forudsætningerne anvendt af ledelsen og den eksterne valuar. Ledelsen har vurderet, at disse forskelle ikke har en væsentlig indvirkning på den skønnede dagsværdi.

Der vurderes ikke at være et aktivt marked eller sket tilsvarende transaktioner, som kan anvendes ved vurderingen af dagsværdien.

Der er knyttet en betydelig usikkerhed til opgørelse af dagsværdien, og selv mindre ændringer i de centrale forudsætninger vil medføre væsentlige ændringer i den opgjorte dagsværdi i såvel positiv som negativ retning. Følsomheden af de væsentligste forudsætninger er opstillet herunder.

<b>Følsomhedsanalyse</b>	<b>Sensitivitet</b>	<b>Effekt (positiv påvirkning)</b>	<b>Effekt (negativ påvirkning)</b>
Byggeretsværdi	+/- 500 kr.	+ 202 mio. kr.	- 202 mio. kr.
Bebyggelsesprocent	+/- 20%	+ 292 mio. kr.	- 292 mio. kr.
Prisstigning (gns.)	+/- 1%	+ 301 mio. kr.	- 264 mio. kr.
Diskonteringsrente	+/- 1%	+ 207 mio. kr.	- 257 mio. kr.
Salgstidspunkt (pengestrømme)	+/- 1 år	+ 181 mio. kr.	- 168 mio. kr.

<b>Kapitalandele i dattervirksomheder</b>	<b>Hjemsted</b>	<b>Retsform</b>	<b>Ejerandel %</b>	<b>Egenkapital t.kr.</b>	<b>Resultat t.kr.</b>
Refshaleøens Ejendomsselskab A/S - Cvr-nr. 78 87 01 17	København	A/S	100,0	278.933	15.598

#### 4 Eventualforpligtelser

Der påhviler selskabet en mulig mindre forpligtelse vedrørende indløsning af minoritetsaktionærer.

#### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for Refshaleøens Ejendomsselskab A/S' mellemværende med Danske Bank.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

## 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 kontorholdsomkostninger, administrationsomkostninger mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt amortisering af finansielle forpligtelser.

## Balancen

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles til dagsværdi. Dagsværdireguleringer, der overstiger kostprisen, bindes som en særskilt reserve under egenkapitalen. Anvendte forudsætninger for opgørelse af dagsværdi fremgår af note 2.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.