

**CARLSBERG BYEN I A/S**

CVR – NR. 32 65 44 79

**ÅRSRAPPORT**

1. januar – 31. december 2023

(15. regnskabsår)

Ny Carlsberg Vej 140

1799 København V

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

14. marts 2024

Jakob Schou Midtgaard

Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE:

LEDELSESPÅTEGNING.....	2
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING .....	3
SELSKABSOPLYSNINGER .....	5
LEDELSESBERETNING.....	6
ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR – 31. DECEMBER 2023 .....	7
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS .....	7
RESULTATOPGØRELSE.....	12
BALANCE.....	13
EGENKAPITALOPGØRELSE.....	15
NOTER.....	16

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2023 for Carlsberg Byen I A/S.

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. marts 2024

Direktion:

Jens Nyhus  
*adm. direktør, CEO*

Bestyrelse:

Michael Bruhn  
*Formand*

Jens Nyhus

Mikael T. Robertsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Carlsberg Byen I A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Carlsberg Byen I A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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.

#### 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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 konklusion 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 7. marts 2024  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Reedtz  
statsaut. revisor  
mne24830

Kennet Hartmann  
statsaut. revisor  
mne40036

## Selskabsoplysninger

Carlsberg Byen I A/S  
Ny Carlsberg Vej 140  
DK-1799 København V

Telefon: 70 22 17 99  
Hjemmeside: [www.carlsbergbyen.dk](http://www.carlsbergbyen.dk)

CVR-nr.: 32 65 44 79  
Stiftet: 15.12.2009  
Hjemsted: Københavns Kommune  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023  
Regnskabsår: 15. regnskabsår

### Bestyrelse

Michael Bruhn, formand  
Jens Nyhus  
Mikael T. Robertsen

### Direktion

Jens Nyhus, adm. direktør, CEO

### Revision

EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
Dirch Passers Allé 36  
2000 Frederiksberg

### Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 14. marts 2024 på selskabets adresse.

## Ledelsesberetning

### *Virksomhedens væsentligste aktiviteter*

Virksomhedens aktivitet består i at eje, udvikle og sælge fast ejendom i Carlsberg Byen.

### *Væsentlige fejl i tidligere år*

Det er i løbet af regnskabsåret for 2023 blevet konstateret, at årsrapporterne for 2020, 2021 og 2022 har været fejlbehæftet som følge af en regnskabsmæssig fejl opstået i regnskabsåret 2020. I regnskabsåret 2020 blev grundstykket til byggeafsnit 14.1 overdraget mellem to søsterselskaber. Denne transaktion indebærer, at datterselskabet, Carlsberg Byen I Projektudvikling P/S, samtidigt overdragede dets byggeretter til netop dette byggeafsnit til det modtagne søsterselskab, Carlsberg Byen BA 14.1 P/S. Eftersom datterselskabet, Carlsberg Byen I Projektudvikling P/S, er et skattetransparent udløser transaktionen en skatteeffekt i nærværende selskab. Transaktionen blev imidlertid ikke registreret regnskabsmæssigt, hvorfor der er foretaget korrektion heraf i nærværende årsregnskab med korrektion af sammenligningstal og primo egenkapital.

For yderligere oplysning herom henvises der til afsnit i anvendt regnskabspraksis.

### *Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold*

Selskabet har i 2023 realiseret et underskud på 9.537 tkr.

Selskabets egenkapital udgør 611.577 tkr. pr. 31. december 2023.

### *Indregning og måling af projektkostninger m.v.*

I forbindelse med aflæggelsen af årsrapporten har ledelsen foretaget en række skøn og vurderinger, der har betydelig indflydelse på årsrapporten, herunder vedrørende projektbeholdninger og de underliggende byggeretter.

Den regnskabsmæssige værdi af projektbeholdninger vurderes for indikation på værdiforringelse.

### *Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning*

Der er ikke indtruffet begivenheder efter statusdagen af væsentlig betydning for regnskabsåret.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december 2023

### Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Carlsberg Byen I A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med visse tilvalg for klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Under henvisning til årsregnskabsloven § 112 udarbejdes ikke koncernregnskab, da virksomheden indgår i koncernregnskabet for Udviklingselskabet Carlsberg Byen P/S.

### Væsentlige fejl i tidligere år

Det er i løbet af regnskabsåret for 2023 blevet konstateret, at årsrapporterne for 2020, 2021 og 2022 har været fejlbehæftet som følge af en regnskabsmæssig fejl opstået i regnskabsåret 2020. I regnskabsåret 2020 blev grundstykket til byggeafsnit 14.1 overdraget mellem to søsterselskaber. Denne transaktion indebærer, at datterselskabet, Carlsberg Byen I Projektudvikling P/S, samtidigt overdrogede dets byggeretter til netop dette byggeafsnit til det modtagne søsterselskab, Carlsberg Byen BA 14.1 P/S. Eftersom datterselskabet, Carlsberg Byen I Projektudvikling P/S, er et skattetransparent selskab udløser transaktionen en skatteeffekt i nærværende selskab. Transaktionen blev imidlertid ikke registreret regnskabsmæssigt, hvorfor der er foretaget korrektion heraf i nærværende årsregnskab med korrektion af sammenligningstal og primo egenkapital.

Berigtigelse af fejlen har medført en korrektion til sammenligningstallet for hensættelse til udskudt skat, der er reduceret med 12.625.952 kr. svarende til skatten af avancen ved denne transaktion, mens "Aktuel skat" er forøget med et tilsvarende beløb. Effekten er blevet indregnet i åbningsbalancen for årsrapporten for 2023.

### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

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 det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttoresultat

Nettoomsætning og produktionsomkostninger er sammendraget i posten "Bruttoresultat" i henhold til årsregnskabslovens §32.



## Årsregnskab 1. januar – 31. december 2023

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter samt indtægter fra salg af færdiggjorte projekter, grunde og bygninger samt eksisterende bygninger. Indtægter indregnes, når de kan opgøres pålideligt, og betalinger er sandsynlige.

Indtægter fra salg af færdiggjorte projekter, grunde og bygninger samt eksisterende bygninger, indregnes på overdragelsestidspunktet (salgsmetoden).

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS 18.

### Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter såvel direkte som indirekte omkostninger, der afholdes for at opnå årets omsætning.

Produktionsomkostninger består blandt andet af omkostninger til projektudvikling og byggeri, herunder gager, låneomkostninger i byggeperioden og hensættelse til tab på igangsatte byggeprojekter samt udgifter til drift af ejendomme, herunder skatter og afgifter, forsikring, vedligeholdelse, gager m.v.

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter blandt andet markedsføringsomkostninger, omkostninger afholdt i året til administration, herunder kontorlokaler og kontoromkostninger.

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomhedens resultat efter skat og efter forholdsmæssig eliminerings af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Udbytte fra kapitalandele i dattervirksomheder indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer. Udbytteudlodninger, der enten overstiger årets resultat, eller hvor den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele overstiger den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiverne i dattervirksomheden, vil være en indikator på værdiforringelse og vil afkræve, at der foretages en nedskrivningstest.

### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indeholder renter.

### Skat af årets resultat

Carlsberg Byen I A/S er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor Carlsberg Byen I A/S opnår bestemmende indflydelse.

Carlsberg Byen I A/S er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat – indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte i egenkapitalen.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december 2023

### BALANCEN

#### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til den forholdsmæssige andel af virksomhedens indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

#### Projekt- og salgsbeholdninger

Projektbeholdninger omfatter grunde og bygninger anskaffet med henblik på udvikling og salg, herunder igangværende byggeprojekter for egen regning.

Salgsbeholdninger omfatter grunde og bygninger, som er færdigudviklede, og hvorpå der er aktive salgsbestræbelser.

Projekt- og salgsbeholdninger måles til kostpris eller nettorealisationsværdien, såfremt denne er lavere. For igangsatte byggeprojekter indregnes det forventede tab i resultatopgørelsen, når de samlede projekt- og byggeomkostninger forventes at overstige de samlede salgsindtægter med fradrag af salgsomkostninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen fra det tidspunkt, hvor projektudviklingen igangsættes og indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til salg eller levering.

Direkte omkostninger omfatter omkostninger til projektudvikling og byggeri, herunder direkte henførbare gager.

Omkostninger f.eks. ejendomsskatter, som vedrører perioden forud for igangsætning af projektudviklings-sagen udgiftsføres løbende under produktionsomkostninger.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december 2023

Låneomkostninger til finansiering af igangsatte projekter indregnes i kostprisen, såfremt de vedrører byggeperioden.

Ejendomme, der er bestemt for salg, omfatter færdigopførte ejerlejligheder, hvor der er udlejet, og hvor der på balancetidspunktet er aktive salgsbestræbelser, og hvor et salg forventes gennemført inden for et år.

Ejendomme, der er bestemt for salg, måles til den laveste værdi af den regnskabsmæssige værdi på tidspunktet for klassifikation som ”bestemt for salg” eller dagsværdien med fradrag af salgsomkostninger.

Nedskrivninger, som opstår ved den første klassifikation som ”bestemt for salg”, og gevinster eller tab ved efterfølgende måling til laveste værdi af den regnskabsmæssige værdi eller dagsværdi med fradrag af salgsomkostninger, indregnes i resultatopgørelsen under de poster, de vedrører. Gevinster og tab oplyses i noterne.

### Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele i dattervirksomheder, projektbeholdninger og ejendomme bestemt for salg vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Likvider

Indestående på koncernens cashpool-ordning anses som følge af ordningens karakter ikke som likvide beholdninger, men indgår i regnskabsposten tilgodehavender/gæld hos tilknyttede virksomheder.

### Egenkapital

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

### Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle – bortset fra virksomhedsovertagelser – er opstået på

## Årsregnskab 1. januar – 31. december 2023

anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december 2023

### Resultatopgørelse

Note	2023 kr.	2022 kr.	
	<b>-3.164.933</b>	<b>-677.153</b>	
	<b>BRUTTORESULTAT</b>		
1	Administrationsomkostninger	-63.520	-56.742
	<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>	<b>-3.228.453</b>	<b>-733.895</b>
2	Resultat i dattervirksomheder	-6.422.536	152.297.335
	<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>	<b>-9.650.989</b>	<b>151.563.440</b>
3	Finansielle omkostninger	0	-192
	<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-9.650.989</b>	<b>151.563.248</b>
4	Skat af årets resultat	113.532	-33.424.945
5	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-9.537.457</b>	<b>118.138.303</b>

## Årsregnskab 1. januar – 31. december 2023

### Balance

Note	A K T I V E R	2023 kr.	2022 kr.
	<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
	<b>FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>		
6	Kapitalandele i dattervirksomheder	755.138.781	761.561.317
	<b>FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>755.138.781</b>	<b>761.561.317</b>
	<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>755.138.781</b>	<b>761.561.317</b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
7	Projektbeholdninger	55.612.508	46.332.698
	Tilgodehavende selskabsskat	4.620.000	0
	Andre tilgodehavender	14.726	26
	<b>TILGODEHAVENDER I ALT</b>	<b>60.247.234</b>	<b>46.332.724</b>
8	<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER</b>	<b>0</b>	<b>5.000.000</b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>60.247.234</b>	<b>51.332.724</b>
	<b>A K T I V E R I A L T</b>	<b>815.386.015</b>	<b>812.894.041</b>

## Årsregnskab 1. januar – 31. december 2023

### Balance

Note	PASSIVER	2023 kr.	2022 kr.
	<b>EGENKAPITAL</b>		
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	324.413.350	330.835.886
	Overført resultat	286.663.180	289.778.101
	<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>611.576.530</b>	<b>621.113.987</b>
	<b>HENSATTE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		
9	Udskudt skat	96.810.000	98.934.048
	<b>HENSATTE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>96.810.000</b>	<b>98.934.048</b>
	<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		
10	Gæld til tilknyttede virksomheder	92.387.719	76.680.360
	Selskabsskat	14.561.566	15.110.746
	Anden gæld	50.200	1.054.900
	<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>106.999.485</b>	<b>92.846.006</b>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>106.999.485</b>	<b>92.846.006</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>815.386.015</b>	<b>812.894.041</b>
11	Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.		
12	Nærtstående parter		

## Årsregnskab 1. januar – 31. december 2023

### Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital pr. 01.01.2023	500.000	289.778.101	330.835.886	621.113.987
Overført jf. resultatdisponering	0	-3.114.921	-6.422.536	-9.537.457
Egenkapital pr. 31.12.2023	500.000	286.663.180	324.413.350	611.576.530

Selskabskapitalen på 500.000 kr. er fordelt på andele á 100 kr.

Ændringer af selskabskapitalen specificeres således:

	2023	2022	2021	2020	2019
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Saldo 01.01	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000
Saldo 31.12	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000



## Årsregnskab 1. januar – 31. december 2023

### Noter

**1 Personaleomkostninger**

Selskabet har ingen ansatte, men selskabet betaler et administrationshonorar fee til Udviklingsselskabet Carlsberg Byen P/S, som ligeledes dækker ledelsesvederlag til koncerninterne medlemmer af direktionen og bestyrelsen.

	2023	2022
	kr.	kr.
<b>2 Andel af resultat i dattervirksomheder</b>		
Andel af resultat efter skat i dattervirksomheder	-6.422.536	152.297.335
	<u>-6.422.536</u>	<u>152.297.335</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Kreditinstitutter	0	192
	<u>0</u>	<u>192</u>
<b>4 Skat</b>		
Skat af årets resultat er sammensat som følger:		
Skat af årets skattepligtige indkomst	0	-63.483.217
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-2.014.825	-61.728
Årets regulering af udskudt skat	2.124.048	30.120.000
Afregnet skat sambeskatning	4.309	0
	<u>113.532</u>	<u>-33.424.945</u>
<b>5 Resultatdisponering</b>		
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført til egenkapitalreserver	-3.114.921	-34.159.032
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-6.422.536	152.297.335
	<u>-9.537.457</u>	<u>118.138.303</u>

## Årsregnskab 1. januar – 31. december 2023

### Noter

	2023 kr.	2022 kr.
<b>6 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Anskaffelsessum 01.01	430.725.431	430.725.431
Anskaffelsessum 31.12	430.725.431	430.725.431
Værdireguleringer 01.01	330.835.886	178.538.551
Andel af årets resultat	-6.422.536	152.297.335
Værdireguleringer 31.12	324.413.350	330.835.886
Regnskabsmæssig værdi 31.12	755.138.781	761.561.317

I kapitalandele indgår en samlet bogført værdi på 257.095 tkr., som er stillet til sikkerhed overfor bygge-låns giver i de bagvedliggende selskabers byggelån (2022: 257.344 tkr.).

Navn og hjemsted	Stemme- og ejerandel	
<b>Dattervirksomheder</b>		
Carlsberg Byen BA 9 P/S	100%	
Komplementar Carlsberg Byen BA 9 ApS	100%	
Carlsberg Byen BA 10.3 P/S	100%	
Komplementar Carlsberg Byen BA 10.3 ApS	100%	
Carlsberg Byen BA 11 P/S	100%	
Komplementar Carlsberg Byen BA 11 ApS	100%	
Carlsberg Byen Komplementar ApS	100%	
Carlsberg Byen Administrationsbygning P/S	100%	
Komplementar Carlsberg Byen Administrationsbygning ApS	100%	
Carlsberg Byen BA 10.1 Kontor P/S	100%	
Komplementar Carlsberg Byen BA 10.1 Kontor ApS	100%	
Carlsberg Byen BA 10.1 P/S	100%	
Komplementar Carlsberg Byen BA 10.1 ApS	100%	
Carlsberg Byen I Projektudvikling P/S	100%	
Komplementar Carlsberg Byen I Projektudvikling ApS	100%	
<b>7 Projektbeholdninger</b>		
Kostpris 01.01	46.332.698	45.961.438
Tilgang	9.279.810	1.022.610
Afgang	0	-651.350
Kostpris 31.12	55.612.508	46.332.698
Regnskabsmæssig værdi 31.12	55.612.508	46.332.698

## Årsregnskab 1. januar – 31. december 2023

### Noter

#### 8 Likvide beholdninger

I likvide beholdninger indgår et deponeret beløb på 0 tkr. vedrørende salg af ejendomme (2022: 5.000 tkr.).

#### 9 Udskudt skat

Udskudt skat omfatter projektbeholdninger, tilgodehavender, låneomkostninger samt skattepligtigt underskud til fremførsel.

	2023	2022	
	kr.	kr.	
Udskudt skat 01.01	98.934.048	129.054.048	
Årets regulering af udskudt skat	-2.124.048	-30.120.000	
Udskudt skat 31.12	96.810.000	98.934.048	
Udskudt skat vedrører:			
	Regnskabs- mæssige værdier	Skatte- mæssige værdier	Midlertidige forskelle
Projektbeholdninger	55.612.508	3.605.880	52.006.628
Projektbeholdninger Carlsberg Byen BA 9 P/S	387.120.472	316.493.884	70.626.588
Projektbeholdninger Carlsberg Byen BA 10.3 P/S	269.167.164	230.739.108	38.428.056
Projektbeholdninger Carlsberg Byen BA 10.1 P/S	1.508.136.317	1.179.056.919	329.079.398
Underskud til fremførsel	0	50.093.233	-50.093.233
	<u>2.220.036.461</u>	<u>1.779.989.024</u>	<u>440.047.437</u>

#### 10 Gæld til tilknyttede virksomheder

Udviklingsselskabet Carlsberg Byen P/S koncernen har indgået aftale om cash pool-ordning med Nordea Danmark, hvor Udviklingsselskabet Carlsberg Byen P/S er kontoindehaver og Carlsberg Byen I A/S er underkontoindehaver med koncernens øvrige tilknyttede virksomheder. De tegnede vilkår i cash pool-ordningen tilskriver Nordea Danmark retten til at kunne afregne træk og indeståender med hinanden, hvorved det udelukkende er nettosaldoen af de samlede cash pool-konti, der udgør Udviklingsselskabet Carlsberg Byen P/S' mellemværende med Nordea.

Carlsberg Byen I A/S konti i cash pool-ordningen, som er indregnet under gæld til tilknyttede virksomheder, udgør en gæld på 92.388 t.kr. (2022: 76.680 t.kr.).

## Årsregnskab 1. januar – 31. december 2023

### Noter

#### 11 **Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**

Normale forpligtelser ved salg af ejendomme og grunde.

I forlængelse af en spaltning i 2009, hvorved datterselskabet Carlsberg Byen I A/S blev etableret, hæfter Carlsberg Byen I A/S sammen med Carlsberg Danmark A/S subsidiært og solidarisk for forpligtelser, der bestod på tidspunktet for spaltningens offentliggørelse, dog højest med den tilførte nettoværdi svarende til 424 mio. kr. Som led i koncernens erhvervelse af Carlsberg Byen I A/S i april 2012, er det aftalt, at Carlsberg skal skadesløsholde Carlsberg Byen I A/S for eventuelle forpligtelser.

Selskabet hæfter solidarisk og ubegrænset for betaling af selskabsskat opstået inden for sambeskatningskredsen.

Selskabets byggelåns giver har sikkerhed i provenu fra salg af almennyttige byggeretter.

Selskabet deltager i cashpool på kassekreditten hos en af koncernens bankforbindelser og hæfter herfor sammen med koncernens øvrige selskaber. Herudover kautionerer selskabet for moderselskabets kassekredit hos en af koncernens bankforbindelser.

Selskabet indgår i fælles momsregistrering med Udviklingsselskabet Carlsberg Byen P/S. Selskabet hæfter solidarisk for moms som vedrører fællesregistreringen.

#### 12 **Nærtstående parter**

Carlsberg Byen I A/S' regnskab indgår i koncernregnskabet for Udviklingsselskabet Carlsberg Byen P/S, København, Danmark.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Jens Nyhus

### Adm. direktør og CEO

På vegne af: Carlsberg-datterselskaberne

Serienummer: 182f6dc8-802f-41fc-a44f-849ec7052639

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-03-08 10:04:23 UTC



## Jens Nyhus

### Bestyrelse

På vegne af: Carlsberg-datterselskaberne

Serienummer: 182f6dc8-802f-41fc-a44f-849ec7052639

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-03-08 10:11:12 UTC



## Michael Bruhn

### Bestyrelsesformand

På vegne af: Carlsberg-datterselskaberne

Serienummer: 8bc189b5-ec66-48ce-b062-92501e9211d7

IP: 217.16.xxx.xxx

2024-03-08 10:40:39 UTC



## Mikael Thaarup Robertsen

### Bestyrelse

På vegne af: Carlsberg-datterselskaberne

Serienummer: mtr@carlsbergbyen.dk

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-03-08 12:25:57 UTC

## Kennet Hartmann

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: de305962-8180-429e-beaa-47b4c4d9be84

IP: 165.225.xxx.xxx

2024-03-08 12:28:27 UTC



## Henrik Reedtz Petersen

### EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

#### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 3b6e48a7-2646-4cac-bb32-eea55c75648c

IP: 145.62.xxx.xxx

2024-03-08 16:22:54 UTC



Penneo dokumentnøgle: ZNYPQ-QF7N7-6XEOW-LETMY-VEDU7-FT3YK

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Jakob Schou Midtgaard

### Dirigent

På vegne af: Carlsberg-datterselskaberne

Serienummer: e398c3e6-a685-462a-b417-2aff8e111e36

IP: 193.228.xxx.xxx

2024-03-14 07:47:53 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**