

**CARLSBERG BYEN I A/S**

CVR – NR. 32 65 44 79

**ÅRSRAPPORT**

1. januar – 31. december 2021  
(13. regnskabsår)

Ny Carlsberg Vej 140  
1799 København V

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

28. april 2022

Jakob Schou Midtgaard

Dirigent

## **INDHOLDSFORTEGNELSE:**

|  |    |
|--|----|
| LEDELSESPÅTEGNING.....                         | 2  |
| DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER.....       | 3  |
| SELSKABSOPLYSNINGER.....                       | 5  |
| LEDELSESBERETNING.....                         | 6  |
| ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR – 31. DECEMBER 2021..... | 8  |
| ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS.....                  | 8  |
| RESULTATOPGØRELSE.....                         | 12 |
| BALANCE.....                                   | 13 |
| EGENKAPITALOPGØRELSE.....                      | 15 |
| NOTER.....                                     | 16 |

## Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. april 2022

Direktion:

Jens Nyhus  
*adm. direktør, CEO*

Bestyrelse:

Henrik Heideby  
*Formand*

Jens Nyhus

Jan S. Hansen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### 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 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 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". 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 revisors 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 noteplysningerne, 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.

Frederiksberg, den 21. april 2022  
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 2021  
Regnskabsår: 13. regnskabsår

### Bestyrelse

Henrik Heideby, formand  
Jens Nyhus  
Jan S. Hansen

### Direktion

Jens Nyhus, adm. direktør, CEO

### Revision

EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
Dirch Passers Allé 36  
2000 Frederiksberg

### Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 28. april 2022 på selskabets adresse.

## Ledelsesberetning

### *Virksomhedens væsentligste aktiviteter*

#### **Om Carlsberg Byen P/S**

Udviklingsselskabet Carlsberg Byen P/S gennemfører udviklingsprojekter i det nye bykvarter Carlsberg Byen beliggende på Vesterbro kun 2 km fra Rådhuspladsen. Det færdige kvarter bliver en levende bydel, hvor man bor, arbejder, cykler igennem, klarer sine indkøb, tager en kop kaffe og i øvrigt udnytter restaurations- og cafémiljøet. Her ligger butikker op ad kontorer, og boliger op ad uddannelses- og daginstitutioner.

Når kvarteret står færdigt, forventes ca. 8 millioner årlige besøgende og ca. 8.000 beboere, ca. 12.000 arbejdspladser og ca. 11.000 studerende. Alle vil de nyde godt af de mange grønne områder, kulturelle aktiviteter, boldbaner og legepladser, restauranter, historiske vartegn, S-tog og butikker, der er på vej eller allerede nu er placeret i kvarteret, og som alt sammen gør Carlsberg Byen til et helt særligt og levende bykvarter i København.

Udviklingsselskabet Carlsberg Byen P/S' ejerkreds består af PFA, Carlsberg, Topdanmark og PenSam.

Udviklingsselskabet Carlsberg Byen P/S' tidsplan for udvikling, byggeri, udlejning og salg af fast ejendom indebærer bl.a., at udviklingen af Carlsberg Byen forventes afsluttet i 2024, hvilket er i overensstemmelse med tids- og strategiplanen fra 2013.

Udviklingen af Carlsberg Byen er inddelt i tre etaper, hvoraf Etape 1 er færdiggjort, og Etape 2 er i gang med at blive bygget og står helt færdig i 2022. Det betyder, at mere end 80% af Carlsberg Byen står færdig i løbet af 2022. Etape 3, de sidste ca. 20%, er sat i gang og står færdig ved udgangen af 2024.

Ved udgangen af 2021 har Udviklingsselskabet Carlsberg Byen P/S solgt ca. 66% af alle boliger, som selskabet bygger i Carlsberg Byen, og for erhvervsarealerne er der udlejet mere end 80% af de samlede arealer, eksklusiv Etape 3, og mere end 70% er frasolgt til nye ejere.

På hjemmesiden [www.carlsbergbyen.dk](http://www.carlsbergbyen.dk) er der yderligere information om Carlsberg Byens boliger, kontor- og detailjemål, F&B (Food & Beverage), byrumspadser, P-kældre, igangværende byggerier, byggeafsnitsopdeling m.v.

De egentlige udviklingsaktiviteter finder sted i Udviklingsselskabet Carlsberg Byen P/S' datterselskaber. Koncernstrukturen er vist på Carlsberg Byens hjemmeside <https://www.carlsbergbyen.dk/om-os/koncernstruktur>.

Carlsberg Byen I A/S er ejet af Udviklingsselskabet Carlsberg Byen P/S. Koncernstrukturen er vist på Carlsberg Byens hjemmeside [www.carlsbergbyen.dk](http://www.carlsbergbyen.dk).

#### ***Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold***

For Udviklingsselskabet Carlsberg Byen P/S blev 2021 et særdeles tilfredsstillende år, hvor resultatet overgik forventningerne. Dette kan især henføres til et større salg af boliger, men også andre forretningsområder udviklede sig bedre end forventet.

De egentlige udviklingsaktiviteter finder sted i Carlsberg Byen I A/S' datterselskaber, hvortil der henvises. I 2021 blev projektudviklingsaktiviteten i Byggeafsnit 10 udskilt i et særskilt datterselskab.

Resultatet i dattervirksomheder har udviklet sig som forventet.

Carlsberg Byen I A/S' tilbageværende aktiviteter, primært salg af byggeretter til almene boliger, forløber planmæssigt.

## Ledelsesberetning (fortsat)

### Andre aktiviteter

#### Almene boliger

Foruden de mange ejerboliger vil Carlsberg Byen ligeledes rumme 600 almene boliger fordelt på ca. 400 ungdomsboliger og ca. 200 familieboliger. De almene boliger er placeret i Byggesnit 9, 10 og 11. For Carlsberg Byen I A/S er der udelukkende tale om salg af byggeretter.

Carlsberg Byen I A/S har indgået endelig aftale med det almene boligselskab AAB om salg af byggeretterne i Byggeafsnit 11. AAB har fået Skema A- og Skema B-godkendelser, og byggeriet pågår.

Derudover er der indgået betinget aftale med det almene boligselskab Domea om salg af byggeretterne i Byggeafsnit 9. Domea forventes at gå i jorden i 2022.

For så vidt angår byggeretterne i Byggeafsnit 10 har Carlsberg Byen I A/S inviteret en række almene aktører til at tilkendegive deres interesse og mulige budssum. Tilkendegivelser er modtaget, og der afholdes i foråret 2022 møder med udvalgte aktører med henblik på at vælge den aktør, der inviteres til forhandling om indgåelse af købsaftale.

### Byrum

Carlsberg Byen vil, når den står færdig, indeholde 25 byrum fordelt over hele bykvarteret. Byrummene vil have forskellige udtryk og funktioner og blive indrettet med bl.a. legeredskaber, aktivitetsrum, bænke, grønt og caféliv. Indtil videre er byrummene Tapperitorvet, Humletorvet, Bag Elefanterne, Købke Plads, Vesten for Humlen, Østen for Humlen, den nordlige del af Franciska Clausens Plads, Gærtorvet Thorvald Bindsbølls Plads, Kammas Have samt størstedelen af Bryggernes Plads etableret. I 2022 står Ottilia Jacobsens Plads, Fadet og Kildepladsen færdig.

### Økonomiske forhold

Selskabet har i 2021 realiseret et overskud på 149.564 tkr.

Selskabet forventer et overskud i 2022.

Selskabets egenkapital udgør 502.976 tkr. pr. 31. december 2021.

### *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 samt hensættelser.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle aktiver samt projektbeholdninger vurderes for indikation på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

### *Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning*

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



## Årsregnskab 1. januar – 31. december 2021

### 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.

### 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.

### 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.

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at ydelsen leveres til lejer og med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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

### 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.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december 2021

### 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 indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtigelser.

Låneomkostninger fra både specifik og generel låntagning, der direkte vedrører projektudviklings- og byggeperioden, henføres til kostprisen for sådanne aktiver.

### 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

## 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.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december 2021

### 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 diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### 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 nettorealiseringsværdien, 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 projektudviklingsagen udgiftsføres løbende under produktionsomkostninger.

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

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 projektbeholdninger og ejendomme bestemt for salg vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december 2021

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.

### 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

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris ved anvendelse af "den effektive rentes metode", således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen under finansielle omkostninger over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

### 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 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 2021

### Resultatopgørelse

| Note |  | 2021<br>kr.        | 2020<br>kr.     |
|------|--|--------------------|-----------------|
|      | <b>BRUTTORESULTAT</b>                  | <b>11.534.315</b>  | <b>-78.123</b>  |
| 1    | Administrationsomkostninger            | -72.100            | -73.466         |
|      | <b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b> | <b>11.462.215</b>  | <b>-151.589</b> |
| 2    | Resultat i dattervirksomheder          | 180.448.191        | -406.636        |
|      | <b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b> | <b>191.910.406</b> | <b>-558.225</b> |
| 3    | Finansielle indtægter                  | 192                | 0               |
| 4    | Finansielle omkostninger               | 0                  | -97.537         |
|      | <b>RESULTAT FØR SKAT</b>               | <b>191.910.598</b> | <b>-655.762</b> |
| 5    | Skat af årets resultat                 | -42.346.564        | 138.000         |
| 6    | <b>ÅRETS RESULTAT</b>                  | <b>149.564.034</b> | <b>-517.762</b> |

## Årsregnskab 1. januar – 31. december 2021

### Balance

| Note | A K T I V E R                          | 2021<br>kr.        | 2020<br>kr.        |
|------|--|--------------------|--------------------|
|      | <b>ANLÆGSAKTIVER</b>                   |                    |                    |
|      | <b>FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>       |                    |                    |
| 7    | Kapitalandele i dattervirksomheder     | 609.263.982        | 427.414.911        |
|      | <b>FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT</b> | <b>609.263.982</b> | <b>427.414.911</b> |
|      | <b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>             | <b>609.263.982</b> | <b>427.414.911</b> |
|      | <b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>               |                    |                    |
| 8    | Projektbeholdninger                    | 45.961.438         | 63.323.152         |
|      | Andre tilgodehavender                  | 294.206            | 73.527             |
|      | <b>TILGODEHAVENDER I ALT</b>           | <b>46.255.644</b>  | <b>63.396.679</b>  |
| 9    | <b>LIKVIDE BEHOLDNINGER</b>            | <b>5.000.192</b>   | <b>0</b>           |
|      | <b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>         | <b>51.255.836</b>  | <b>63.396.679</b>  |
|      | <b>A K T I V E R I A L T</b>           | <b>660.519.818</b> | <b>490.811.590</b> |

## Årsregnskab 1. januar – 31. december 2021

### Balance

| Note | P A S S I V E R  | 2021<br>kr.        | 2020<br>kr.        |
|------|--|--------------------|--------------------|
|      | <b>EGENKAPITAL</b>                                     |                    |                    |
|      | Selskabskapital  | 500.000            | 500.000            |
|      | Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | 178.538.551        | 0                  |
|      | Overført resultat                                      | 323.937.133        | 352.911.650        |
|      | <b>EGENKAPITAL I ALT</b>                               | <b>502.975.684</b> | <b>353.411.650</b> |
|      | <b>HENSATTE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>                      |                    |                    |
| 10   | Udskudt skat   | 141.680.000        | 127.125.000        |
|      | <b>HENSATTE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>                | <b>141.680.000</b> | <b>127.125.000</b> |
|      | <b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>                  |                    |                    |
|      | Leverandørgæld   | 12.500             | 467.500            |
|      | Gæld til tilknyttede virksomheder                      | 13.202.090         | 9.738.640          |
|      | Selskabsskat   | 1.592.444          | 0                  |
|      | Anden gæld   | 1.057.100          | 68.800             |
|      | <b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>            | <b>15.864.134</b>  | <b>10.274.940</b>  |
|      | <b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>                         | <b>15.864.134</b>  | <b>10.274.940</b>  |
|      | <b>P A S S I V E R I A L T</b>                         | <b>660.519.818</b> | <b>490.811.590</b> |
| 11   | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.      |                    |                    |
| 12   | Nærtstående parter                                     |                    |                    |

## Årsregnskab 1. januar – 31. december 2021

### Egenkapitalopgørelse

|                                  | Selskabskapital<br>kr. | Overført re-<br>sultat<br>kr. | Reserve for<br>nettoopskrivning<br>efter indre vær-<br>dis metode<br>kr. | I alt<br>kr. |
|----------------------------------|------------------------|-------------------------------|--|--------------|
| Egenkapital pr. 01.01.2021       | 500.000                | 352.911.650                   | 0  | 353.411.650  |
| Overført jf. resultatdisponering | 0                      | -28.974.517                   | 178.538.551  | 149.564.034  |
| Egenkapital pr. 31.12.2021       | 500.000                | 323.937.133                   | 178.538.551  | 502.975.684  |

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

Ændringer af selskabskapitalen specificeres således:

|             | 2021<br>kr. | 2020<br>kr. | 2019<br>kr. | 2018<br>kr. | 2017<br>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 2021

### Noter

**1 Personaleomkostninger**

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

|   | 2021<br>kr.        | 2020<br>kr.     |
|---|--------------------|-----------------|
| <b>2 Andel af resultat i dattervirksomheder</b>   |                    |                 |
| Andel af resultat efter skat i dattervirksomheder | 180.448.191        | -406.636        |
|   | <u>180.448.191</u> | <u>-406.636</u> |
| <b>3 Finansielle indtægter</b>                    |                    |                 |
| Bankrenter  | 192                | 0               |
|   | <u>192</u>         | <u>0</u>        |
| <b>4 Finansielle omkostninger</b>                 |                    |                 |
| Realkreditlån                                     | 0                  | 45.602          |
| Øvrige finansielle omkostninger                   | 0                  | 51.935          |
|   | <u>0</u>           | <u>97.537</u>   |
| <b>5 Skat</b>                                     |                    |                 |
| Skat af årets resultat er sammensat som følger:   |                    |                 |
| Skat af årets skattepligtige indkomst             | -27.792.444        | 0               |
| Skat vedr. tidligere år                           | 880                | 0               |
| Årets regulering af udskudt skat                  | -14.555.000        | 138.000         |
|   | <u>-42.346.564</u> | <u>138.000</u>  |
| <b>6 Resultatdisponering</b>                      |                    |                 |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>            |                    |                 |
| Overført til egenkapitalreserver                  | 149.564.034        | -517.762        |
|   | <u>149.564.034</u> | <u>-517.762</u> |

# Årsregnskab 1. januar – 31. december 2021

## Noter

### 7 Kapitalandele i dattervirksomheder

|                                  |                    |                    |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Anskaffelsessum 01.01            | 429.325.431        | 171.858.257        |
| Tilgang                          | 2.000.000          | 257.467.174        |
| Afgang                           | -600.000           | 0                  |
| Anskaffelsessum 31.12            | <u>430.725.431</u> | <u>429.325.431</u> |
| Værdireguleringer 01.01          | -1.910.520         | -1.503.884         |
| Andel af årets resultat          | 180.448.191        | -406.636           |
| Afgang værdireguleringer         | 880                | 0                  |
| Værdireguleringer 31.12          | <u>178.538.551</u> | <u>-1.910.520</u>  |
| Regnskabsmæssig værdi 31.12.2021 | <u>609.263.982</u> | <u>427.414.911</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31.12.2020 | <u>427.414.911</u> | <u>170.354.373</u> |

Tilgang i årets løb kan henføres til kapitalforhøjelse i Carlsberg Byen Administrationsbygning P/S.

I kapitalandele indgår en samlet bogført værdi på 364.589 tkr., som er stillet til sikkerhed overfor bygge-långiver i de bagvedliggende selskabers byggelån (2020: 426.373 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 9 Bolig I P/S                        | 100%                 |
| Komplementar Carlsberg Byen BA 9 Bolig I ApS           | 100%                 |
| Carlsberg Byen BA 9 Bolig II P/S                       | 100%                 |
| Komplementar Carlsberg Byen BA 9 Bolig II ApS          | 100%                 |
| Carlsberg Byen BA 9 Tårn P/S                           | 100%                 |
| Komplementar Carlsberg Byen BA 9 Tårn ApS              | 100%                 |
| Carlsberg Byen BA 10.3 Tårn P/S                        | 100%                 |
| Komplementar Carlsberg Byen BA 10.3 Tårn 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%                 |

## Årsregnskab 1. januar – 31. december 2021

### Noter

|                              | 2021              | 2020              |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
|                              | kr.               | kr.               |
| <b>8 Projektbeholdninger</b> |                   |                   |
| Kostpris 01.01               | 63.323.152        | 403.509.075       |
| Tilgang                      | 19.422.464        | 0                 |
| Afgang                       | -36.784.178       | -340.185.923      |
| Kostpris 31.12               | <u>45.961.438</u> | <u>63.323.152</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31.12  | <u>45.961.438</u> | <u>63.323.152</u> |

- 9 Likvide beholdninger**  
I likvide beholdninger indgår et deponeret beløb på 5.000 tkr. vedrørende salg af ejendomme (2020: 0 tkr.).

**10 Udskudt skat**

Udskudt skat omfatter projektbeholdninger, tilgodehavender, låneomkostninger samt skattepligtigt under-skud til fremførsel.

|                                  | 2021               | 2020               |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                  | kr.                | kr.                |
| Udskudt skat 01.01               | 127.125.000        | 127.263.000        |
| Årets regulering af udskudt skat | 14.555.000         | -138.000           |
| Udskudt skat 31.12               | <u>141.680.000</u> | <u>127.125.000</u> |

Udskudt skat vedrører:

|  | Regnskabs-<br>mæssige værdier | Skatte-<br>mæssige værdier | Midlertidige<br>forskelle |
|--|-------------------------------|----------------------------|---------------------------|
| Projektbeholdninger                                  | 45.961.438                    | 909.691                    | 45.051.747                |
| Projektbeholdninger Carlsberg Byen BA 9 P/S          | 942.742.709                   | 704.693.297                | 238.049.412               |
| Projektbeholdninger Carlsberg Byen BA 10.3 P/S       | 273.167.164                   | 234.869.749                | 38.297.415                |
| Projektbeholdninger Carlsberg Byen Adm.byg. P/S      | 26.634.000                    | 27.192.978                 | -558.978                  |
| Projektbeholdninger Carlsberg Byen BA 10.1 P/S       | 518.718.108                   | 252.946.809                | 265.771.299               |
| Projektbeholdninger Carlsberg Byen I Projektudv. P/S | 57.390.692                    | 0                          | 57.390.692                |
|  | <u>1.864.614.111</u>          | <u>1.220.612.524</u>       | <u>644.001.587</u>        |

## Årsregnskab 1. januar – 31. december 2021

### 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 spaltningsplanens 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 byggelångiver har sikkerhed i provenu fra salg af almennyttige byggeretter.

Selskabet deltager i cashpool på kassekredit 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 registeret, og informationerne er listet herunder.

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

## Jens Nyhus

### CEO

På vegne af: Selskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-875624123828

IP: 87.49.xxx.xxx

2022-04-26 07:25:11 UTC

NEM ID 

## Navnet er skjult (CPR valideret)

### Bestyrelse

På vegne af: Selskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-001639702202

IP: 87.49.xxx.xxx

2022-04-26 07:29:29 UTC

NEM ID 

## Jens Nyhus

### Bestyrelse

På vegne af: Selskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-875624123828

IP: 87.49.xxx.xxx

2022-04-26 07:29:59 UTC

NEM ID 

## Henrik Tonsgaard Heideby

### Bestyrelsesformand

På vegne af: Selskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-518168804373

IP: 87.61.xxx.xxx

2022-04-26 12:20:21 UTC

NEM ID 

## Kennet Hartmann

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: PID:9208-2002-2-868469357634

IP: 131.164.xxx.xxx

2022-04-26 17:54:35 UTC

NEM ID 

## Henrik Reedtz

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:67854501

IP: 83.137.xxx.xxx

2022-04-26 20:56:02 UTC

NEM ID 

## Jakob Schou Midtgaard

### Dirigent

På vegne af: Selskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-920187454820

IP: 193.228.xxx.xxx

2022-04-28 13:11:13 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 6OKUH-EZ6CK-WHCJ1-TE3TN-355IL-FQ0VB

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/validate>