

# Arena CPHX P/S

Jarmers Plads 2, 1551 København V

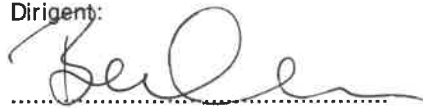
CVR-nr. 33 60 00 11

## Årsrapport

for 1. januar - 31. december 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9/4-2024

Dirigent:



.....

## Indhold

<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	<b>8</b>
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Pengestrømsopgørelse	12
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Arena CPHX P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Årsrapporten aflægges 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 og pengestrømme 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 12. marts 2024

Direktion:

.....  
Alice Jensen  
direktør

Bestyrelse:

.....  
Lars Liebst  
formand

.....  
Jesper Munck Loiborg

.....  
Rikke Søgaard Berth

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Arena CPHX P/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Arena CPHX P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme 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 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.

#### 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 regnskabsbrugerne 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 revisionshandlingerne 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 revisionshandlingerne, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 12. marts 2024  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Torben Bender  
statsaut. revisor  
mne21332

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Arena CPHX P/S
Adresse, postnr. by	Jarmers Plads 2, 1551 København V
CVR-nr.	33 60 00 11
Stiftet	15. april 2011
Hjemstedskommune	København
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Lars Liebst, formand Jesper Munck Loiborg Rikke Søgaard Berth
Direktion	Alice Jensen, direktør
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

## Ledelsesberetning

### Hoved- og nøgletal

mio. kr.	2023	2022	2021	2020	2019
<b>Hovedtal</b>					
Lejeindtægter	66	52	39	40	54
Resultat af primær drift	-25	50	28	-3	40
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-81	10	1	-31	0
Resultat af finansielle poster	-23	-16	-13	7	11
Årets resultat	-48	34	15	4	57
<b>Balanceposter</b>					
Anlægsaktiver	888	958	945	930	950
Balancesum	958	1.018	945	973	964
Egenkapital	291	339	305	290	286
<b>Nøgletal</b>					
Soliditetsgrad	30,4 %	33,3 %	32,3 %	29,8 %	29,7 %
Soliditetsgrad inkl. ansvarligt lån	45,5 %	46,9 %	52,1 %	43,8 %	43,7 %

Der henvises til definitioner og begreber under anvendt regnskabspraksis.

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Arena CPHX P/S' formål er at varetage ejerskabet af Royal Arena i Ørestaden, København. Royal Arena er opført på lejet grund, tilhørende By & Havn. Royal Arena er lejet ud til Danish Venue Entreprise A/S på en 30-årig lejekontrakt, begyndende december 2016. Danish Venue Entreprise A/S er et helejet datterselskab af Live Nation Inc.

Selskabets deltidsansatte direktør varetager en række funktioner, f.eks. i forhold til lejer, By & Havn, banker, realkreditinstitutter, advokater, tekniske rådgivere og entreprenører.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Mange gode og attraktive events i Royal Arena har haft en særdeles positiv påvirkning på resultatet for 2023. Huslejen afhænger af lejers økonomiske resultater, som har været positive i 2023. Det har betydet, at huslejeindtægt er steget fra 52 mio. kr. i 2022 til 66 mio. kr. i 2023.

Der er i regnskabsåret foretaget en negativ dagsværdiregulering på 81 mio. kr. som følge af vedligeholdelsesarbejder samt et øget afkastkrav i markedet.

Årets resultat for Arena CPHX P/S er -48 mio. kr., og egenkapitalen pr. 31. december 2023 er 291 mio. kr. Den langfristede gæld er 525 mio. kr.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Dagsværdien af selskabets ejendom er opgjort ved anvendelse af en afkastbaseret model baseret på de forventede pengestrømme for de kommende år. Afkastkravet er fastsat af ledelsen under hensyntagen til en række faktorer, herunder beliggenhed, anvendelsesmuligheder, vedligeholdelsesstand, udlejningspriser, og skønnet variabel lejeindtægt. På grund af mangel på sammenlignelige ejendomme, er den opgjorte dagsværdi forbundet med stor usikkerhed. Der henvises til note 2.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

### Forventet udvikling

For 2024 forventes en omsætning, der vil være mere på niveau med huslejen for 2022. Baseret på den nuværende viden forventes der et positivt resultat for 2024, idet resultatet er følsomt overfor værdiansættelsen af selskabets ejendom.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	t.kr.	2023	2022
	<b>Lejeindtægter</b>	66.412	51.969
	Andre eksterne omkostninger	-9.990	-10.452
	<b>Bruttoresultat</b>	56.422	41.517
3	Personaleomkostninger	-981	-1.047
	<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	55.441	40.470
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-80.731	10.009
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	-25.290	50.479
4	Finansielle omkostninger	-22.920	-16.332
	<b>Årets resultat</b>	-48.210	34.147

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	t.kr.	2023	2022
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
6	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Investeringsejendom	888.000	958.000
		888.000	958.000
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	888.000	958.000
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	70.187	59.795
		70.187	59.795
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	70.187	59.795
	<b>AKTIVER I ALT</b>	958.187	1.017.795

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	t.kr.	2023	2022
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	21.667	21.667
	Overført resultat	269.205	317.415
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>290.872</u>	<u>339.082</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
8	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	379.122	379.213
	Ansvarlig lånekapital fra ejere	145.427	139.076
		<u>524.549</u>	<u>518.289</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5.131	5.071
	Gæld til banker	87.600	107.016
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.640	467
	Gæld til tilknyttede virksomheder	38	74
	Anden gæld	10.267	9.981
	Forudbetalt lejeindtægt	38.090	37.815
		<u>142.766</u>	<u>160.424</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>667.315</u>	<u>678.713</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><u>958.187</u></u>	<u><u>1.017.795</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Usikkerhed om indregning og måling
- 5 Resultatdisponering
- 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 11 Nærtstående parter

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitaloppgørelse

Note	t.kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	Egenkapital 1. januar 2022	21.667	283.268	304.935
5	Overført via resultatdisponering	0	34.147	34.147
	<b>Egenkapital 1. januar 2023</b>	<b>21.667</b>	<b>317.415</b>	<b>339.082</b>
5	Overført via resultatdisponering	0	-48.210	-48.210
	<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>21.667</b>	<b>269.205</b>	<b>290.872</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Pengestrømsopgørelse

Note	t.kr.	2023	2022
	Årets resultat	-48.210	34.147
12	Reguleringer	103.651	6.323
	Pengestrømme fra primær drift før ændring i driftskapital	55.441	40.470
13	Ændring i driftskapital	-8.694	-35.134
	Pengestrømme fra primær drift	46.747	5.336
	Renteudbetalinger m.v.	-11.529	-10.056
	<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>35.218</b>	<b>-4.720</b>
	Tilgang på investeringsejendom	-10.731	-2.991
	<b>Pengestrømme til investeringsaktivitet</b>	<b>-10.731</b>	<b>-2.991</b>
	Afdrag på gæld til kreditinstitutter	-5.071	-5.012
	Forskydning på kassekredit	-19.416	12.723
	<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-24.487</b>	<b>7.711</b>
	<b>Årets pengestrøm</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Likvider 1. januar	0	0
	<b>Likvider 31. december</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Arena CPHX P/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore klasse C-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### 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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse og 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 årsregnskabet 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 aktiver og 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.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (t.kr.).

### Resultatopgørelsen

#### Lejeindtægter

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

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen påløber.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder indtægtet fra erstatningssager.

#### Andre eksterne omkostninger

I andre eksterne omkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt til kontorlokaler, kontorhold og andre omkostninger, der knytter sig til selskabets administrative funktioner.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter af bankindestående og -gæld og renter samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

##### Skat

Selskabet er som partnerselskab ikke et selvstændigt skattesubjekt og selskabets indkomst beskattes derfor hos ejerne ud fra ejerandel. Som følge heraf indregnes der ikke skat i selskabets resultatopgørelse og balance.

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendommen opføres med det formål at opnå et afkast af den investerede kapital i form af et løbende driftsafkast.

I byggefasen værdiansættes ejendommen til anskaffelsessummen med tillæg af det pågældende års afholdte investering, idet dagsværdi ikke har kunnet opgøres pålideligt. Anskaffelsessummen indeholder de omkostninger, der påløber indtil ejendommens ibrugtagning, herunder transaktionsomkostninger.

Der foretages løbende vurdering af den aktiverede værdi, og ved indikationer på væsentlig værdiforringelse foretages nedskrivningstest.

Efter ibrugtagning måles investeringsejendommen til dagsværdi. Regulering af dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under værdiregulering af ejendomme.

##### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investerings-ejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

##### Tilgodehavender

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

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab, indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

##### Andre gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandør, gæld til associerede virksomheder samt ikke-finansielle gældsforpligtelser, som anden gæld måles til nettorealiseringsværdien.

##### Ansvarlig lånekapital

Gældsforpligtelser, hvor kreditor har tilkendegivet at træde tilbage til fordel for alle virksomhedens andre kreditorer, præsenteres som ansvarlig lånekapital. Indregning og måling foretages efter samme metode som finansielle gældsforpligtelser.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

##### Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser Arena CPHX P/S' pengestrømme fra drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for regnskabsperioden samt virksomhedens likvider primo og ultimo regnskabsåret.

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

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

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

Likvider omfatter likvide beholdninger.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Nøgletal

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

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger og nøgletal.

Resultat af primær drift	Resultat før finansielle poster +/- Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$
Soliditetsgrad inkl. ansvarligt lån	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} + \text{ansvarligt lån fra ejere} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$

#### 2 Usikkerhed om indregning og måling

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af en afkastbase- ret model baseret på ejendommens forventede pengestrømme for de kommende år. Afkastkravet er fastsat af ledelsen under hensyntagen til en lang række faktorer, herunder beliggenhed, anvendelses- muligheder, vedligeholdelsesstand, aktuelle udlejningspriser, herunder skønnet variable lejeindtæg- ter. På grund af manglen for sammenlignelige investeringsejendomme, er den opgjorte dagsværdi forbundet med stor usikkerhed.

t.kr.	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>3 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	978	1.041
Andre omkostninger til social sikring	1	1
Andre personaleomkostninger	<u>2</u>	<u>5</u>
	<u>981</u>	<u>1.047</u>
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>

Vederlag til selskabets ledelse udgør samlet 981 t.kr. (2022: 1.047 t.kr.). Honorar udgør heraf 617 t.kr til direktionen og 361 t.kr. til bestyrelsen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

t.kr.	2023	2022
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til associerede virksomheder	6.351	1.325
Renteomkostninger til realkreditinstitutter	12.578	12.580
Andre finansielle omkostninger	3.991	2.427
	<u>22.920</u>	<u>16.332</u>
<b>5 Resultatdisponering</b>		
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-48.210	34.147
	<u>-48.210</u>	<u>34.147</u>
<b>6 Materielle anlægsaktiver</b>		
		<b>Investerings-</b>
		<b>ejendom</b>
t.kr.		
Kostpris 1. januar 2023		1.358.493
Tilgange		10.731
Kostpris 31. december 2023		<u>1.369.224</u>
Opskrivninger 1. januar 2023		-400.493
Dagsværdiregulering		-80.731
Opskrivninger 31. december 2023		<u>-481.224</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>		<u>888.000</u>

Primo værdien af investeringsejendommen udgør t.kr. 958.000. Der har i løbet af året været tilgange for 10.731 t.kr. Dagsværdireguleringen udgør -80.731 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør hermed 888.000 t.kr.

### 7 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter periodisering af omkostninger, der først vedrører efterfølgende år, herunder husleje mv.

### 8 Langfristede gældsforpligtelser

t.kr.	Gæld i alt 31/12 2023	Kortfristet andel	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	384.253	5.131	379.122	337.530
Ansvarlig lånekapital fra ejere	145.427	0	145.427	145.427
	<u>529.680</u>	<u>5.131</u>	<u>524.549</u>	<u>482.957</u>

Gæld til realkreditinstitutter: Nominel restgæld udgør 455.341 t.kr.

Ansvarlig lånekapital er afdragsfrit og står tilbage for andre kreditorer. Den nominelle restgæld udgør 145.427 t.kr.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Andre eventualforpligtelser

Selskabet er part i enkelte mindre sager omkring afslutning af kontraktforhold samt andet afledt af byggefasen. Ledelsen forventer ikke udover allerede indregnede omkostninger, at disse sager vil medføre yderligere forpligtelser for selskabet.

#### 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 455.341 t.kr, er afgivet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 888.000 t.kr.

#### 11 Nærtstående parter

Arena CPHX P/S' nærtstående parter omfatter følgende:

##### Betydelig indflydelse

Nærtstående part	Bopæl/ Hjemsted	Grundlag for betydelig indflydelse
Realdania	København	Ejerskab
Københavns Kommune	København	Ejerskab

##### Transaktioner med nærtstående parter

Virksomheden oplyser kun om transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på normale markedsvilkår, jf. lovens § 98 c, stk. 7.

Alle transaktioner er gennemført på normale markedsvilkår.

##### Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i virksomhedens ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

Navn	Bopæl/ Hjemsted
Realdania	København
Københavns Kommune	København

#### 12 Reguleringer

Værdiregulering af investeringsejendom	80.731	-10.009
Finansielle omkostninger	22.920	16.332
	<u>103.651</u>	<u>6.323</u>

#### 13 Ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	-10.392	-59.788
Ændring i leverandørgæld m.v.	1.698	24.654
	<u>-8.694</u>	<u>-35.134</u>

# 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."

## Lars Liebst Poulsen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: Arena CPHX P/S

Serienummer: 0249886a-8cf5-48bf-bf38-bca35d211572

IP: 87.52.xxx.xxx

2024-03-12 19:15:16 UTC



## Alice Jensen

### Direktør

På vegne af: Arena CPHX P/S

Serienummer: 6d6f8863-bf81-431a-add9-44954c2130af

IP: 87.60.xxx.xxx

2024-03-12 19:20:27 UTC



## Jesper Munck Loiborg

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Arena CPHX P/S

Serienummer: c16cad94-4fea-4b0e-bcdb-50730c9900be

IP: 93.160.xxx.xxx

2024-03-12 20:34:15 UTC



## Rikke Søgaard Berth

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Arena CPHX P/S

Serienummer: 80b199f4-1068-4480-8460-85ec0956a0d0

IP: 93.176.xxx.xxx

2024-03-13 17:55:50 UTC



## Torben Poul Bender

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

### Statsautoriseret Revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 9d09d790-d689-4ee2-bee3-80eed141740b

IP: 147.78.xxx.xxx

2024-03-13 18:17:18 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**