

**CARLSBERG BYEN EJENDOMME I P/S**

CVR – NR. 35 24 85 52

**ÅRSRAPPORT**

1. januar – 31. december 2023

(11. 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 .....	11
BALANCE .....	12
EGENKAPITALOPGØRELSE .....	14
NOTER .....	15

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2023 for Carlsberg Byen Ejendomme I P/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 udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og for selskabets finansielle stilling.

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 kapitalejeren i Carlsberg Byen Ejendomme I P/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Carlsberg Byen Ejendomme I P/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 Ejendomme I P/S  
Ny Carlsberg Vej 140  
DK-1799 København V

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

CVR-nr.: 35 24 85 52  
Stiftet: 28.05.2013  
Hjemsted: Københavns Kommune  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023  
Regnskabsår: 11. 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 aktiv**

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

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

Selskabet har i 2023 realiseret et overskud på 14.109 t.kr.

Selskabets egenkapital udgør 1.893.232 t.kr. 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 samt hensættelser.

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 Ejendomme I P/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med visse tilvalg for klasse C.

Årsregnskabet 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.

### 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.

### 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).

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



## Årsregnskab 1. januar – 31. december 2023

### 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.

### Selskabsskat

Selskabet er et partnerselskab og er derfor ikke et selvstændigt skattesubjekt, hvorfor der hverken indregnes aktuel eller udskudt selskabsskat.

## 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.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december 2023

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

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

### Projektbeholdninger

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

Projektbeholdninger omfatter grunde og bygninger, som er færdigudviklede, og hvorpå der er aktive salgsbestrebelsers.

Projektbeholdninger 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 projektudviklings-sagen udgiftsføres løbende under produktionsomkostninger.

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

### Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi kapitalandele i dattervirksomheder og projektbeholdninger 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.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december 2023

### **Hensatte forpligtelser**

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger der er opstået i forbindelse med salg af ejendomme samt henførbare omkostninger til byggeri m.v. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller til dagsværdi. Hvis opfyldelse af forpligtelsen tidsmæssigt forventes at ligge langt ude i fremtiden, måles forpligtelsen til dagsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

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

## Årsregnskab 1. januar – 31. december 2023

### Resultatopgørelse

Note	2023 kr.	2022 kr.
	<b>6.713.378</b>	<b>44.410.112</b>
	<b>BRUTTORESULTAT</b>	
1	Administrationsomkostninger	-43.329
	<b>6.670.049</b>	<b>44.356.760</b>
	<b>RESULTAT FOR KAPITALANDELE OG FINANSIELLE POSTER</b>	
2	Resultat i dattervirksomheder	7.462.896
	<b>14.132.945</b>	<b>784.217.209</b>
	<b>Resultat af primær drift</b>	
3	Finansielle omkostninger	-23.466
4	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>784.171.612</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>		
5	Kapitalandele i dattervirksomheder	1.792.157.013	1.809.305.925
	<b>FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>1.792.157.013</b>	<b>1.809.305.925</b>
	<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>1.792.157.013</b>	<b>1.809.305.925</b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
6	Projektbeholdninger	126.577.984	131.128.494
7	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	22.733.241	187.068.216
	Tilgodehavender	0	2.608.572
	Andre tilgodehavender	182.647	3.196.165
	<b>TILGODEHAVENDER I ALT</b>	<b>149.493.872</b>	<b>324.001.447</b>
8	<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER</b>	<b>900.000</b>	<b>0</b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>150.393.872</b>	<b>324.001.447</b>
	<b>A K T I V E R I A L T</b>	<b>1.942.550.885</b>	<b>2.133.307.372</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	0	904.494.158
	Overført resultat	692.731.899	974.128.262
	Forslag til udbytte	1.200.000.000	0
	<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>1.893.231.899</b>	<b>1.879.122.420</b>
	<b>HENSATTE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
9	Andre hensatte forpligtelser	21.084.628	23.830.862
	<b>HENSATTE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b>21.084.628</b>	<b>23.830.862</b>
	<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
10	Deposita	169.625	401.250
	<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b>169.625</b>	<b>401.250</b>
	<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
	Leverandørgæld	930.577	758.678
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	201.995.340
	Anden gæld	27.134.156	27.198.822
	<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b>28.064.733</b>	<b>229.952.840</b>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b>28.234.358</b>	<b>230.354.090</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>1.942.550.885</b>	<b>2.133.307.372</b>
11	Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.		
12	Nærtstående parter		

## Årsregnskab 1. januar – 31. december 2023

### Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapi- tal kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter in- dre værdis me- tode kr.	Overført resultat kr.	Forslag til udbytte kr.	I alt kr.
Egenkapital pr. 01.01.2023	500.000	904.494.158	974.128.262	0	1.879.122.420
Overført jf. resultatdispo- nering	0	7.462.896	-1.193.353.417	1.200.000.000	14.109.479
Afgang af egenkapital ved likvidation af virksomheder mv.	0	28.797.276	-28.797.276	0	0
Udloddet udbytte fra dat- tervirksomheder ved an- vendelse af samtidigheds- princippet	0	-940.754.330	940.754.330	0	0
Egenkapital pr. 31.12.2023	<u>500.000</u>	<u>0</u>	<u>692.731.899</u>	<u>1.200.000.000</u>	<u>1.893.231.899</u>

Selskabskapitalen på 500.000 er fordelt med andele á 1 kr.

Ændringer af selskabskapitalen specificeres således:

	2023 kr.	2022 kr.	2021 kr.	2020 kr.	2019 kr.
Saldo 01.01	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
Saldo 31.12	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>

## Årsregnskab 1. januar – 31. december 2023

### Noter

#### 1 Personaleomkostninger

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

	2023 kr.	2022 kr.
<b>2 Andel af resultat i dattervirksomheder</b>		
Andel af resultat efter skat i dattervirksomheder	7.462.896	739.860.449
	<u>7.462.896</u>	<u>739.860.449</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Kreditinstitutter	0	26.418
Renter tilknyttede virksomheder	23.465	18.922
Øvrige finansielle omkostninger	1	257
	<u>23.466</u>	<u>45.597</u>
<b>4 Resultatdisponering</b>		
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført til egenkapitalreserver	-1.193.353.417	44.311.163
Forslået udbytte for regnskabsåret	1.200.000.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	7.462.896	739.860.449
	<u>14.109.479</u>	<u>784.171.612</u>
<b>5 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Anskaffelsessum 01.01	904.811.767	904.811.767
Afgang	-53.409.084	0
Anskaffelsessum 31.12	<u>851.402.683</u>	<u>904.811.767</u>
Værdireguleringer 01.01	904.494.158	164.633.709
Andel af årets resultat	7.462.896	739.860.449
Afgang værdireguleringer	28.797.276	0
Værdireguleringer 31.12	<u>940.754.330</u>	<u>904.494.158</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12	<u>1.792.157.013</u>	<u>1.809.305.925</u>



## Årsregnskab 1. januar – 31. december 2023

### Noter

#### 5 Kapitalandele i dattervirksomheder (fortsat)

I kapitalandele indgår en samlet bogført værdi på 153.547 t.kr., som er stillet til sikkerhed overfor bygge-låns giver i de bagvedliggende selskabers byggelån (2022: 153.688 t.kr.).

Navn og hjemsted	Stemme- og ejerandel
<b>Dattervirksomheder</b>	
Carlsberg Byen 20D P/S	100%
Carlsberg Byen BA 2 P/S	100%
Carlsberg Byen BA 3 P/S	100%
Carlsberg Byen BA 4.2 P/S	100%
Carlsberg Byen BA 5 P/S	100%
Carlsberg Byen BA 6-Vest P/S	100%
Carlsberg Byen BA 6-Vest Fællesbo P/S	100%
Carlsberg Byen BA 6Ø P/S	100%
Carlsberg Byen BA 7 P/S	100%
Carlsberg Byen BA 7 Bolig P/S	100%
Carlsberg Byen BA 13 P/S	100%
Carlsberg Byen BA 14.1 P/S	100%
Carlsberg Byen BA 14.1 Bolig P/S	100%
Carlsberg Byen BA 14.1 Kontor P/S	100%
Carlsberg Byen BA 15 P/S	100%
Carlsberg Byen BA 16 P/S	100%
Carlsberg Byen BA 16.3 P/S	100%
Carlsberg Byen BA 17 P/S	100%
Carlsberg Byen Komplementar 20D ApS	100%
Komplementar Carlsberg Byen BA 2 ApS	100%
Komplementar Carlsberg Byen BA 3 ApS	100%
Komplementar Carlsberg Byen BA 4.2 ApS	100%
Komplementar Carlsberg Byen BA 5 ApS	100%
Komplementar Carlsberg Byen BA 6-Vest ApS	100%
Komplementar Carlsberg Byen BA 6-Vest Fællesbo ApS	100%
Komplementar Carlsberg Byen BA 6Ø ApS	100%
Komplementar Carlsberg Byen BA 7 ApS	100%
Komplementar Carlsberg Byen BA 7 Bolig ApS	100%
Komplementar Carlsberg Byen BA 13 ApS	100%
Komplementar Carlsberg Byen BA 14.1 ApS	100%
Komplementar Carlsberg Byen BA 14.1 Bolig ApS	100%
Komplementar Carlsberg Byen BA 14.1 Kontor ApS	100%
Komplementar Carlsberg Byen BA 15 ApS	100%
Komplementar Carlsberg Byen BA 16 ApS	100%
Komplementar Carlsberg Byen BA 16.3 ApS	100%
Komplementar Carlsberg Byen BA 17 ApS	100%

Alle ovennævnte selskaber har hjemsted i København, Danmark.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december 2023

### Noter

	2023	2022
	kr.	kr.
<b>6 Projektbeholdninger</b>		
Kostpris 01.01	131.128.494	73.437.811
Tilgang	0	211.577.985
Afgang	-4.550.510	-153.887.302
Kostpris 31.12	<u>126.577.984</u>	<u>131.128.494</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12	<u>126.577.984</u>	<u>131.128.494</u>
<b>7 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder</b>		
<p>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 Ejendomme I P/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.</p> <p>Carlsberg Byen Ejendomme I P/S konti i cash pool-ordningen, som er indregnet under tilgodehavende fra tilknyttede virksomheder, udgør et indestående på 22.733 t.kr. (2022: 187.068 t.kr.).</p>		
<b>8 Likvide beholdninger</b>		
<p>I likvide beholdninger indgår et deponeret beløb på 900 t.kr. vedrørende salg af ejendomme (2022: 0 t.kr.).</p>		
<b>9 Andre hensatte forpligtelser</b>		
<p>Andre hensatte forpligtelser består af forpligtelser, der er opstået i forbindelse med salg af ejendomme samt henførbare omkostninger til byggeri på 21.085 t.kr. (2022: 23.831 t.kr.). Det forventes, at der vil blive anvendt 15.138 t.kr. i 2024.</p>		
<b>10 Deposita</b>		
Anskaffelsessum 01.01	401.250	463.221
Tilgang	210.991	0
Afgang	-442.616	-61.971
Anskaffelsessum 31.12	<u>169.625</u>	<u>401.250</u>

## Årsregnskab 1. januar – 31. december 2023

### Noter

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

Normale forpligtelser ved salg af ejendomme og grunde.

Som følge af universalsuccessionen ved spaltning hæfter Carlsberg Byen Ejendomme P/S (CVR 35 24 85 79) og Carlsberg Byen Ejendomme I P/S (CVR 35 24 85 52) subsidiært og solidarisk for forpligtelser (indregnede og ikke-indregnede) i det ophørsspaltede Carlsberg Byen Ejendomme P/S (CVR 33 64 85 02), som bestod på tidspunktet for spaltningsplanens offentliggørelse.

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.

Der er indgået endelige lejeaftaler på et lejemål med fremtidig indflytning.

I forbindelse med datterselskabet Carlsberg Byen BA 12 P/S frivillige likvidation pr. 30. november 2023 er Carlsberg Byen Ejendomme I P/S genindtrådt i evt. forpligtelser i forhold til køberne af projektboliger, erhverv og daginstitution, der har købt oprindeligt af Carlsberg Byen BA 12 P/S.

#### 11 **Nærtstående parter**

Carlsberg Byen Ejendomme I P/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: 4ECDT-TQWT6-DAE55-57OVU-I2XXK0-MGYJD

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>**