

CARLSBERG BYEN EJENDOMME I P/S

CVR – NR. 35 24 85 52

ÅRSRAPPORT

1. januar – 31. december 2021
(9. 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 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 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 udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og for selskabets finansielle stilling.

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 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 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 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 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 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.

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 Ejendomme I P/S
Ny Carlsberg Vej 140
DK-1799 København V

Telefon: 70 22 17 99
Hjemmeside: www.carlsbergbyen.dk

CVR-nr.: 35 24 85 52
Stiftet: 28.05.2013
Hjemsted: Københavns Kommune
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021
Regnskabsår: 9. 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

Om Carlsberg Byen P/S

Udviklingselskabet 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.

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

Udviklingselskabet 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 Udviklingselskabet 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 er der yderligere information om Carlsberg Byens boliger, kontor- og detailjemål, F&B (Food & Beverage), byrumspladser, P-kældre, igangværende byggerier, byggeafsnitsopdeling m.v.

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

Carlsberg Byen Ejendomme I P/S er ejet af Udviklingselskabet Carlsberg Byen P/S.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

For Udviklingselskabet 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.

I april 2022 lykkedes det at få en aftale på plads, som betyder, at Dansehallerne flytter ind i Kedelhallen, når ombygningen er gennemført. På tidspunktet hvor Dansehallerne åbner, bliver den tilstødende Francisca Clausens Plads ligeledes færdig, og den nye, centrale plads bliver sammen med Dansehallerne et kulturelt samlingspunkt i bykvarteret, hvor vi åbner to nye spisesteder i bunden af Kedelhallen og en række butikker på den modsatte side af vejen som led i Carlsberg Byens High Street.

De egentlige udviklingsaktiviteter finder sted i Carlsberg Byen Ejendomme I P/S' datterselskaber, hvortil der henvises. I 2021 blev byggeafsnittene 6 Vest og 14 udskilt i særskilte datterselskaber.

Carlsberg Byen Ejendomme I P/S' tilbageværende aktiviteter forløber planmæssigt.

Ledelsesberetning (fortsat)

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 168.033 tkr. et resultat som er bedre end forventet, hvilket blandt andet skyldes salg af boliger i datterselskaberne.

Selskabet forventer et positivt resultat i 2022.

Selskabets egenkapital udgør 1.094.951 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

I april 2022 lykkedes det at få en aftale på plads, som betyder, at Dansehallerne flytter ind i Kedelhallen, når ombygningen er gennemført. Der henvises i øvrigt til afsnittet om til afsnittet Aktivering af fredede og bevaringsværdige bygninger ovenfor.

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

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2021

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.

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.

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 2021

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

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 salgsbestræbelser.

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

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

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

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

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi projektbeholdninger vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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.

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2021

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 nettorealisationseværdi.

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 nettorealisationseværdi eller til dagsværdi. Hvis opfyldelse af forpligtelsen tidsmæssigt forventes at ligge langt ude i fremtiden, måles forpligtelsen til dagsværdi.

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2021

Resultatopgørelse

Note		2021 kr.	2020 kr.
	BRUTTORESULTAT	-4.896.415	27.024.412
1	Administrationsomkostninger	-124.232	-187.714
	RESULTAT FOR KAPITALANDELE OG FINANSIELLE POSTER	-5.020.647	26.836.698
2	Resultat i dattervirksomheder	172.822.161	68.241.714
	Resultat af primær drift	167.801.514	95.078.412
3	Finansielle indtægter	250.000	0
4	Finansielle omkostninger	-18.174	-1.111.017
5	ÅRETS RESULTAT	168.033.340	93.967.395

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2021

Balance

Note	A K T I V E R	2021 kr.	2020 kr.
	ANLÆGSAKTIVER		
	FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER		
6	Kapitalandele i dattervirksomheder	1.069.445.476	897.821.555
	FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT	1.069.445.476	897.821.555
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	1.069.445.476	897.821.555
	OMSÆTNINGSAKTIVER		
7	Projektbeholdninger	73.437.811	130.546.782
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	8.385.201	0
	Tilgodehavender	3.241.440	2.652.649
	Andre tilgodehavender	3.747.792	3.741.092
	TILGODEHAVENDER I ALT	88.812.244	136.940.523
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	88.812.244	136.940.523
	A K T I V E R I A L T	1.158.257.720	1.034.762.078

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2021

Note	PASSIVER	2021 kr.	2020 kr.
	EGENKAPITAL		
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	164.633.709	0
	Overført resultat	929.817.099	926.417.468
	EGENKAPITAL I ALT	1.094.950.808	926.917.468
	HENSATTE GÆLDSFORPLIGTELSE		
8	Andre hensatte forpligtelser	5.799.758	6.005.130
	HENSATTE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	5.799.758	6.005.130
	LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE		
9	Deposita	463.221	61.971
	LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	463.221	61.971
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE		
	Leverandørgæld	3.375.488	4.328.383
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	67.330.747
	Anden gæld	53.668.445	30.118.379
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	57.043.933	101.777.509
	GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	57.507.154	101.839.480
	PASSIVER I ALT	1.158.257.720	1.034.762.078
10	Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.		
11	Nærtstående parter		

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2021

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital kr.	Reserve for net- toopskrivning ef- ter indre værdis metode kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital pr. 01.01.2021	500.000	0	926.417.468	926.917.468
Overført jf. resultatdisponering	0	164.633.709	3.399.631	168.033.340
Egenkapital pr. 31.12.2021	500.000	164.633.709	929.817.099	1.094.950.808

Selskabskapitalen på 500.000 er fordelt med andele á 1 kr.

Ændringer af selskabskapitalen specificeres således:

	2021 kr.	2020 kr.	2019 kr.	2018 kr.	2017 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 kr.	2020 kr.
2 Andel af resultat i dattervirksomheder		
Andel af resultat efter skat i dattervirksomheder	<u>172.822.161</u>	<u>68.241.714</u>
	<u>172.822.161</u>	<u>68.241.714</u>
3 Finansielle indtægter		
Øvrige finansielle indtægter	<u>250.000</u>	<u>0</u>
	<u>250.000</u>	<u>0</u>
4 Finansielle omkostninger		
Kreditinstitutter	0	292.272
Renter tilknyttede virksomheder	17.978	17.220
Øvrige finansielle omkostninger	<u>196</u>	<u>801.525</u>
	<u>18.174</u>	<u>1.111.017</u>
5 Resultatdisponering		
Forslag til resultatdisponering		
Overført til egenkapitalreserver	3.399.631	93.967.395
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	<u>164.633.709</u>	<u>0</u>
	<u>168.033.340</u>	<u>93.967.395</u>
6 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Anskaffelsessum 01.01	906.011.767	749.400.392
Tilgang	0	156.611.375
Afgang	<u>-1.200.000</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum 31.12	<u>904.811.767</u>	<u>906.011.767</u>
Værdireguleringer 01.01	-8.190.212	-76.431.926
Andel af årets resultat	172.822.161	68.241.714
Afgang værdireguleringer	<u>1.760</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 31.12	<u>164.633.709</u>	<u>-8.190.212</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12	<u>1.069.445.476</u>	<u>897.821.555</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2021

Noter

6 Kapitalandele i dattervirksomheder (fortsat)

I kapitalandele indgår en samlet bogført værdi på 430.048 tkr., som er stillet til sikkerhed overfor byg-
gelånsgeber i de bagvedliggende selskabers byggelån (2020: 581.877 tkr.).

Navn og hjemsted	Stemme- og ejerandel
Dattervirksomheder	
Carlsberg Byen 20D P/S	100%
Carlsberg Byen BA 2 P/S	100%
Carlsberg Byen BA 2 Bolig P/S	100%
Carlsberg Byen BA 2 Tårn 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 5 Bolig P/S	100%
Carlsberg Byen BA 6-Vest P/S	100%
Carlsberg Byen BA 6Ø P/S	100%
Carlsberg Byen BA 6Ø Bolig I P/S	100%
Carlsberg Byen BA 6Ø Bolig II P/S	100%
Carlsberg Byen BA 6Ø Tårn P/S	100%
Carlsberg Byen BA 7 P/S	100%
Carlsberg Byen BA 7 Bolig P/S	100%
Carlsberg Byen BA 12 P/S	100%
Carlsberg Byen BA 13 P/S	100%
Carlsberg Byen BA 14.1 P/S	100%
Carlsberg Byen BA 15 P/S	100%
Carlsberg Byen BA 15 Bolig P/S	100%
Carlsberg Byen BA 15 Tårn 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 2 Bolig ApS	100%
Komplementar Carlsberg Byen BA 2 Tårn ApS	100%
Komplementar Carlsberg Byen BA 3 ApS	100%
Komplementar Carlsberg Byen BA 4.2 ApS	100%
Komplementar Carlsberg Byen BA 5 ApS	100%

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2021

Noter

6 Kapitalandele i dattervirksomheder (fortsat)

Navn og hjemsted	Stemme- og ejerandel
Komplementar Carlsberg Byen BA 5 Bolig ApS	100%
Komplementar Carlsberg Byen BA 6-Vest ApS	100%
Komplementar Carlsberg Byen BA 6Ø ApS	100%
Komplementar Carlsberg Byen BA 6Ø Bolig I ApS	100%
Komplementar Carlsberg Byen BA 6Ø Bolig II ApS	100%
Komplementar Carlsberg Byen BA 6Ø Tårn ApS	100%
Komplementar Carlsberg Byen BA 7 ApS	100%
Komplementar Carlsberg Byen BA 7 Bolig ApS	100%
Komplementar Carlsberg Byen BA 12 ApS	100%
Komplementar Carlsberg Byen BA 13 ApS	100%
Komplementar Carlsberg Byen BA 14.1 ApS	100%
Komplementar Carlsberg Byen BA 15 ApS	100%
Komplementar Carlsberg Byen BA 15 Bolig ApS	100%
Komplementar Carlsberg Byen BA 15 Tårn 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.

	2021 kr.	2020 kr.
7 Projektbeholdninger		
Kostpris 01.01	130.546.782	368.416.489
Tilgang	17.809.083	0
Afgang	-74.918.054	-237.869.707
Kostpris 31.12	73.437.811	130.546.782
Regnskabsmæssig værdi 31.12	73.437.811	130.546.782

8 Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser består af forpligtelser, der er opstået i forbindelse med salg af ejendomme samt henførbare omkostninger til byggeri.

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2021

Noter

9	Deposita	Deposita kr.	Total kr.
	Anskaffelsessum 01.01	61.971	61.971
	Tilgang	401.250	401.250
	Anskaffelsessum 31.12	463.221	463.221

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 endelig lejeaftale på et lejemål med fremtidig indflytning.

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 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: PD1NS-360VB-JKQ26-2DHYU-B2U5E-XQWAH

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>