

CARLSBERG BYEN BA 5 P/S

CVR – NR. 38 15 11 85

ÅRSRAPPORT

1. januar - 31. december 2022
(6. regnskabsår)

Ny Carlsberg Vej 140
1799 København V

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

14. marts 2023

Jakob Schou Midtgaard
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE:

LEDELSESPÅTEGNING.....	2
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING	3
SELSKABSOPLYSNINGER	5
LEDELSESBERETNING	6
ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022.....	8
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	8
RESULTATOPGØRELSE.....	12
BALANCE.....	13
EGENKAPITALOPGØRELSE.....	15
NOTER.....	16

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2022 for Carlsberg Byen BA 5 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 6. marts 2023

Direktion:

Jens Nyhus
adm. direktør, CEO

Bestyrelse:

Henrik Heideby
Formand

Jens Nyhus

Jan S. Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Carlsberg Byen BA 5 P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Carlsberg Byen BA 5 P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 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 6. marts 2023
EY GODKENDT REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Reedtz
statsaut. revisor
mne24830

Kennet Hartmann
statsaut. revisor
mne40036

Selskabsoplysninger

Carlsberg Byen BA 5 P/S
Ny Carlsberg Vej 140
DK-1799 København V

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

CVR-nr.: 38 15 11 85
Stiftet: 01.11.2016
Hjemsted: Københavns Kommune
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022
Regnskabsår: 6. 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 14. marts 2023 på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Om Udviklingsselskabet Carlsberg Byen P/S

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

Når kvarteret står færdigt, forventes der årligt 8-10 millioner besøgende, som har deres daglige gang i Carlsberg Byen, herunder ca. 6-8.000 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 i kvarteret, og som alt sammen gør Carlsberg Byen til et helt særligt og levende bykvarter i København.

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

Udviklingsselskabet Carlsberg Byen P/S' tidsplan for udvikling, byggeri, udlejning og salg af fast ejendom indebærer, at udviklingen af Carlsberg Byen forventes afsluttet primo 2025, hvilket er i overensstemmelse med tids- og strategiplanen fra 2013.

Udviklingen af Carlsberg Byen er inddelt i tre etaper, hvoraf Etape 1 og 2 er færdiggjort, hvilket betyder, at mere end 80% af Carlsberg Byen stod færdigbygget ved udgangen af 2022. Etape 3, de sidste ca. 20%, pågår og står færdig primo 2025.

Ved udgangen af 2022 har Udviklingsselskabet Carlsberg Byen P/S solgt ca. 70% af alle boligerne og ca. 75% af erhvervsarealerne, som bygges i Carlsberg Byen.

På hjemmesiden www.carlsbergbyen.dk er der yderligere information om Carlsberg Byens boliger, kontor- og detaillejning, F&B (Food & Beverage), byrumspladser, P-kældre, igangværende byggerier m.v.

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

Carlsberg Byen BA 5 P/S er ejet af Carlsberg Byen Ejendomme I P/S, som igen er ejet af Udviklingsselskabet Carlsberg Byen P/S.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

For Udviklingsselskabet Carlsberg Byen P/S blev 2022 endnu et særdeles tilfredsstillende år, hvor resultatet overgik forventningerne. Dette kan især henføres til salget af Bønecke Hus, Kløcker Hus, Fristrup Hus og Maskincentralen, et større salg af boliger samt udlejning af P-pladser.

Selskabets Brygmester Hus i Byggeafsnit 5 består af 54 boliger, kontorenheder og en daginstitution, som er solgt til Københavns Kommune. Brygmester Hus er med sin beliggenhed tæt ved grønne arealer og i et stille område af Carlsberg Byen et rigtig fint byggeri. Gårdrummet er helt unikt, idet det med sin træbeklædning er et rart og indbydende gårdrum. Daginstitutionen Lilletop åbnede i januar 2022. Alle boligerne er solgt, og beboerne flyttede ind i sidste del af 2021.

Et lejemål er udlejet til Pihl, mens udlejning af de øvrige arealer pågår.

P-kælderen under Brygmester Hus er overdraget til Carlsberg Byen Parkering P/S. P-kælderen tages i brug i løbet af 2024, når byggeriet i Byggeafsnit 6 Vest er tilstrækkelig fremskredent, så gennemførelse er mulig.

Ledelsesberetning (forsat)

Andre aktiviteter

Byrum

Carlsberg Byen vil, når den står færdig, indeholde en lang række byrum og pladser fordelt over hele bykvarteret. Byrum og pladser vil have forskellige udtryk og funktioner og blive indrettet med bl.a. legeredskaber, aktivitetsrum, bænke, grønt og caféliv. Indtil videre er følgende byrum færdiggjort: 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, Bryggernes Plads, Ottilia Jakobsens Plads, Kildepladsen, Flaskehalsen, Fadet, Margrethe Nørlund Bohrs Plads samt pladsen ved Kridttårnet. I 2023 opstartes Franciska Clausens Plads.

Økonomiske forhold

Selskabet har i 2022 realiseret et underskud på 2.590 tkr.

Selskabet forventer et mindre underskud i 2023.

Selskabets egenkapital udgør 18.740 tkr. pr. 31. december 2022.

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 ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Carlsberg Byen BA 5 P/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med visse tilvalg for klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Med henvisning til årsregnskabslovens § 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 indtægter fra salg af færdiggjorte projekter, grunde og bygninger samt eksisterende bygninger. Indtægter indregnes, når de kan opgøres pålideligt, og betalinger er sandsynlige.

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

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

Produktionsomkostninger

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

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022

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 2022

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.

Projekt- og salgsbeholdninger

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

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

Projekt- og salgsbeholdninger måles til kostpris eller nettorealisationseværdien, 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.

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

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

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

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022

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.

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

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022

Resultatopgørelse

Note	2022 kr.	2021 kr.
	-2.662.790	1.224.300
	BRUTTORESULTAT	
1	Administrationsomkostninger	
	-24.950	-32.977
	-2.687.740	1.191.323
	RESULTAT FØR KAPITALANDELE OG FINANSIELLE POSTER	
2	Resultat i dattervirksomheder	
	107.024	18.616.578
	-2.580.716	19.807.901
	RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	
3	Finansielle omkostninger	
	-9.120	-6.404
4	ÅRETS RESULTAT	19.801.497

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022

Balance

Note	A K T I V E R	2022 kr.	2021 kr.
	ANLÆGSAKTIVER		
	FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER		
5	Kapitalandele i dattervirksomheder	0	19.179.728
	FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT	0	19.179.728
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	0	19.179.728
	OMSÆTNINGSAKTIVER		
6	Projektbeholdninger	50.025.153	64.951.333
	Tilgodehavender	13.080.231	15.966.864
	Andre tilgodehavender	36.331	505.696
	TILGODEHAVENDER I ALT	63.141.715	81.423.893
7	LIKVIDE BEHOLDNINGER	0	187.507
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	63.141.715	81.611.400
	A K T I V E R I A L T	63.141.715	100.791.128

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022

Balance

Note	PASSIVER	2022 kr.	2021 kr.
	EGENKAPITAL		
	Selskabskapital	550.000	550.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	18.579.728
	Overført resultat	18.190.166	2.200.274
	EGENKAPITAL I ALT	18.740.166	21.330.002
	HENSATTE GÆLDSFORPLIGTELSE		
8	Andre hensatte forpligtelser	5.791.480	6.203.413
	HENSATTE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	5.791.480	6.203.413
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE		
	Leverandørgæld	117.575	2.754.377
	Gæld til tilknyttede virksomheder	33.682.643	60.516.614
	Anden gæld	4.809.851	9.986.722
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	38.610.069	73.257.713
	GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	38.610.069	73.257.713
	PASSIVER I ALT	63.141.715	100.791.128
9	Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.		
10	Nærtstående parter		

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital pr. 01.01.2022	550.000	2.200.274	18.579.728	21.330.002
Overført jf. resultatdisponering	0	-2.696.860	107.024	-2.589.836
Afgang af egenkapital ved likvidation af virksomheder mv.	0	18.686.752	-18.686.752	0
Egenkapital pr. 31.12.2022	550.000	18.190.166	0	18.740.166

Selskabskapitalen på 550.000 kr. er fordelt på andele á 1 kr.

Ændringer af selskabskapitalen specificeres således:

	2022	2021	2020	2019	2018
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Saldo 01.01	550.000	550.000	550.000	550.000	550.000
Saldo 31.12	550.000	550.000	550.000	550.000	550.000

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022

Noter

1 Personaleomkostninger

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

	2022 kr.	2021 kr.
2 Andel af resultat i dattervirksomheder		
Andel af resultat i dattervirksomheder	107.024	18.616.578
	<u>107.024</u>	<u>18.616.578</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renter tilknyttede virksomheder	6.303	6.393
Øvrige finansielle omkostninger	2.817	11
	<u>9.120</u>	<u>6.404</u>
4 Resultatdisponering		
Forslag til resultatdisponering		
Overført til egenkapitalreserver	-2.696.860	1.221.769
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	107.024	18.579.728
	<u>-2.589.836</u>	<u>19.801.497</u>
5 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Anskaffelsessum 01.01	600.000	600.000
Tilgang	15.291.604	0
Afgang	-15.891.604	0
Anskaffelsessum 31.12	<u>0</u>	<u>600.000</u>
Værdireguleringer 01.01	18.579.728	-36.850
Andel af årets resultat	107.024	18.616.578
Afgang værdireguleringer	-18.686.752	0
Værdireguleringer 31.12	<u>0</u>	<u>18.579.728</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12	<u>0</u>	<u>19.179.728</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022

Noter

	2022	2021
	kr.	kr.
6 Projektbeholdninger		
Kostpris 01.01	64.951.333	206.734.199
Tilgang	2.377.160	103.714.068
Afgang	<u>-17.303.340</u>	<u>-245.496.934</u>
Kostpris 31.12	<u>50.025.153</u>	<u>64.951.333</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12	<u>50.025.153</u>	<u>64.951.333</u>

I projektbeholdninger indgår finansieringsomkostninger på 2.847 tkr. (2021: 4.410 tkr.).

7 Likvide beholdninger

I likvide beholdninger indgår et deponeret beløb på 0 tkr. vedrørende salg af ejendomme (2021: 188 tkr.).

8 Andre hensatte forpligtelser

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

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Selskabet deltager i cashpool på kassekredit hos en af koncernens bankforbindelser og hæfter herfor sammen med koncernens øvrige selskaber.

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

Normale forpligtelser ved salg af ejendomme og grunde.

I forbindelse med datterselskabet Carlsberg Byen BA 5 Bolig P/S frivillige likvidation pr. 30. november 2022 er Carlsberg Byen BA 5 P/S genindtrådt i evt. forpligtelser i forhold til boligkøbere af projektboliger, der har købt oprindeligt af Carlsberg Byen BA 5 Bolig P/S.

10 Nærtstående parter

Carlsberg Byen BA 5 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 registereret, og informationerne er listet herunder.

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

Jens Nyhus

Adm. direktør, CEO

På vegne af: Selskabet

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

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-03-07 12:59:57 UTC



Jan Sten Hansen

Bestyrelse

På vegne af: Selskabet

Serienummer: 0eeb7596-d435-41e6-9798-779bfabba011

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-03-07 13:10:46 UTC



Jens Nyhus

Bestyrelse

På vegne af: Selskabet

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

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-03-07 13:29:09 UTC



Henrik Tonsgaard Heideby

Bestyrelsesformand

På vegne af: Selskabet

Serienummer: 1249933c-2ed4-43ea-b6bc-b186d632ba88

IP: 87.61.xxx.xxx

2023-03-08 08:30:45 UTC



Henrik Reedtz Petersen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 053e57e4-0867-4ea8-b18a-041c5a2051ba

IP: 188.183.xxx.xxx

2023-03-08 20:55:57 UTC



Kennet Hartmann

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

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

IP: 12.17.xxx.xxx

2023-03-09 19:02:23 UTC



Jakob Schou Midtgaard

Dirigent

På vegne af: Selskabet

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

IP: 193.228.xxx.xxx

2023-03-14 07:26:55 UTC



Penneo dokumentnøgle: KB7UK-DFIVM-47B68-BYAS4-6X4GE-OMPLZ

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>