

CARLSBERG BYEN BA 9 P/S

CVR – NR. 38 89 96 78

ÅRSRAPPORT

1. januar – 31. december 2022
(5. 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 9 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 9 P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Carlsberg Byen BA 9 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 9 P/S
Ny Carlsberg Vej 140
DK-1799 København V

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

CVR-nr.: 38 89 96 78
Stiftet: 01.09.2017
Hjemsted: Københavns Kommune
Regnskabsperiode: 1. januar – 31. december 2022
Regnskabsår: 5. 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 9 P/S er ejet af Carlsberg Byen I A/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 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 Byggeafsnit 9 indeholder bl.a. byggerierne Djørup Hus, Forchhammer Hus og Kjeldahl Hus. Byggerierne er på samlet ca. 47.000 m² og består af en kombination af 216 boliger, detailhandel, kontorenheder og en P-kælder i to niveauer. Projektet indeholder desuden et af Carlsberg Byens tårne på 80 meter, Vogelius Tårn, samt en af Carlsberg Byens markante pladser, Kildepladsen. Totalentrepriseaftalen blev indgået i 2018, og byggeriet blev afleveret i 2022.

Ledelsesberetning (fortsat)

Alle boliger er solgt, og beboerne er flyttet ind i 2022. I Forchhammer Hus har vi udlejet et større kontorlejemål til medicinalvirksomheden Roche og butikker til Carl Hansen & Søn. I Kjeldahl Hus har vi udlejet til Stillark og Hastrup Copenhagen, som er åbnet i 2022 samt lokaler til Københavns Bageri og File under POP, som åbner i 2023. Dialog med andre potentielle lejere pågår.

P-kælderen Kildepladsen blev taget i brug i 2022 og er overdraget til Carlsberg Byen Parkering P/S.

Andre aktiviteter

Byrum

Carlsberg Byen vil, når den står færdig, indeholde en lang række byrum og pladser fordelt over hele kvarteret. 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 overskud på 146.078 tkr. Resultatet er positivt påvirket af salget af boliger i datterselskaberne.

Selskabet forventer et mindre underskud i 2023.

Selskabets egenkapital udgør 253.143 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 9 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, samt anden omsætning. 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 2022

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 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.

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2022

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

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

Projekt- og salgsbeholdninger

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

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

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

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

Direkte omkostninger omfatter omkostninger til projektudvikling og byggeri, herunder direkte henførbare gager.

Omkostninger f.eks. ejendomsskatter, som vedrører perioden forud for igangsætning af 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.

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.

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.

Værdiforringelse af aktiver

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

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.

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2022

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.

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.
1	BRUTTORESULTAT	0
2	Administrationsomkostninger	-32.132
	RESULTAT FØR KAPITALANDELE OG FINANSIELLE POSTER	-32.132
3	Resultat i dattervirksomheder	-51.696
	RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	-83.828
4	Finansielle indtægter	0
5	Finansielle omkostninger	-7.245
6	ÅRETS RESULTAT	-91.073

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2022

Balance

Note	A K T I V E R	2022 kr.	2021 kr.
	ANLÆGSAKTIVER		
	FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER		
7	Kapitalandele i dattervirksomheder	142.187.727	1.646.007
	FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT	142.187.727	1.646.007
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	142.187.727	1.646.007
	OMSÆTNINGSAKTIVER		
8	Projektbeholdninger	392.135.905	942.742.708
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	14.851.931	59.317.930
	Tilgodehavender	4.568.842	513.145
	Andre tilgodehavender	519.691	0
	TILGODEHAVENDER I ALT	412.076.369	1.002.573.783
9	LIKVIDE BEHOLDNINGER	2	21.115.810
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	412.076.371	1.023.689.593
	A K T I V E R I A L T	554.264.098	1.025.335.600

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	140.987.727	0
	Overført resultat	111.605.596	106.514.854
	EGENKAPITAL I ALT	253.143.323	107.064.854
	HENSATTE GÆLDSFORPLIGTELSER		
10	Andre hensatte forpligtelser	29.441.879	0
	HENSATTE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	29.441.879	0
	LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
11	Deposita	2.671.188	2.112.963
	LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	2.671.188	2.112.963
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
	Leverandørgæld	96.261.368	9.189.923
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	21.115.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	144.596.774	0
	Kreditinstitutter	0	877.330.322
	Anden gæld	28.149.566	8.522.538
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	269.007.708	916.157.783
	GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	271.678.896	918.270.746
	PASSIVER I ALT	554.264.098	1.025.335.600
12	Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.		
13	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	106.514.854	0	107.064.854
Overført jf. resultatdisponering	0	5.090.742	140.987.727	146.078.469
Egenkapital pr. 31.12.2022	550.000	111.605.596	140.987.727	253.143.323

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	0
Indbetalt ved stiftelse	0	0	0	0	500.000
Kapitalforhøjelse	0	0	0	0	50.000
Saldo 31.12	550.000	550.000	550.000	550.000	550.000

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2022

Noter

	2022	2021
	kr.	kr.
1 Af- og nedskrivninger		
Gevinst ved salg af projektbeholdninger	<u>2.671.471</u>	<u>0</u>
	<u>2.671.471</u>	<u>0</u>
Produktionsomkostninger	<u>2.671.471</u>	<u>0</u>
	<u>2.671.471</u>	<u>0</u>
2 Personaleomkostninger		
Selskabet har ingen ansatte, men selskabet betaler et administrationshonorar til Udviklings-selskabet Carlsberg Byen P/S, som ligeledes dækker ledelsesvederlag til koncernterterne medlemmer af direktionen og bestyrelsen.		
3 Andel af resultat i dattervirksomheder		
Andel af resultat efter skat i dattervirksomheder	<u>141.080.335</u>	<u>-51.696</u>
	<u>141.080.335</u>	<u>-51.696</u>
4 Finansielle indtægter		
Bankrenter	<u>263</u>	<u>0</u>
	<u>263</u>	<u>0</u>
5 Finansielle omkostninger		
Renter tilknyttede virksomheder	7.207	7.245
Øvrige finansielle omkostninger	<u>8</u>	<u>0</u>
	<u>7.215</u>	<u>7.245</u>
6 Resultatdisponering		
Forslag til resultatdisponering		
Overført til egenkapitalreserver	5.090.742	-91.073
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	<u>140.987.727</u>	<u>0</u>
	<u>146.078.469</u>	<u>-91.073</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2022

Noter

	2022	2021
	kr.	kr.
7 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Anskaffelsessum 01.01	1.800.000	1.800.000
Tilgang	82.588.705	0
Afgang	-83.188.705	0
Anskaffelsessum 31.12	<u>1.200.000</u>	<u>1.800.000</u>
Værdireguleringer 01.01	-153.993	-102.297
Andel af årets resultat	141.080.335	-51.696
Afgang	61.385	0
Værdireguleringer 31.12	<u>140.987.727</u>	<u>-153.993</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12	<u>142.187.727</u>	<u>1.646.007</u>

I kapitalandele indgår en samlet bogført værdi på 0 tkr., som er stillet til sikkerhed overfor bygge-låns giver i de bagvedliggende selskabers byggelån (2021: 1,6 mio. kr.).

Navn og hjemsted	Stemme- og ejerandel
Dattervirksomheder	
Carlsberg Byen BA 9 Bolig I P/S	100%
Komplementar Carlsberg Byen BA 9 Bolig I ApS	100%
Carlsberg Byen BA 9 Tårn P/S	100%
Komplementar Carlsberg Byen BA 9 Tårn ApS	100%

8 Projektbeholdninger		
Kostpris 01.01	942.742.708	773.306.687
Tilgang	304.519.896	169.436.021
Afgang	-855.126.699	0
Kostpris 31.12	<u>392.135.905</u>	<u>942.742.708</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12	<u>392.135.905</u>	<u>942.742.708</u>

I projektbeholdninger indgår finansieringsomkostninger på 22.461 tkr. (2021: 54.080 tkr.).

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2022

Noter

9 **Likvide beholdninger**

I likvide beholdninger indgår et deponeret beløb på 0 tkr. vedrørende salg af ejendomme (2021: 21.116 tkr.).

10 **Andre hensatte forpligtelser**

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

	2022	2021
	kr.	kr.
11 Deposita		
Anskaffelsessum 01.01	2.112.963	0
Tilgang	558.225	2.112.963
Anskaffelsessum 31.12	<u>2.671.188</u>	<u>2.112.963</u>

12 **Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**

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

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

Normale forpligtelser ved salg af ejendomme og grunde.

Der er indgået endelige lejeaftaler på en række lejemål med fremtidige indflytninger.

13 **Nærtstående parter**

Carlsberg Byen BA 9 P/S' regnskab indgår i koncernregnskabet for Udviklingselskabet 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: J7GCT-TWFD1-O2DVD-EKM04-QZES2-3M61Q

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>