

CARLSBERG BYEN EJENDOMME TÅRN P/S

CVR – NR. 39 95 70 00

ÅRSRAPPORT

1. januar – 31. december 2021
(3. 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:

LEDELSESPÅTEGNINGER.....	2
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER.....	3
SELSKABSOPLYSNINGER.....	5
LEDELSESBERETNING.....	6
ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR – 31. DECEMBER 2021	8
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	8
RESULTATOPGØRELSE.....	11
BALANCE.....	12
EGENKAPITALOPGØRELSE.....	14
NOTER.....	15

Ledelsespåtegninger

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar– 31. december 2021 for Carlsberg Byen Ejendomme Tårn 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 de forhold, beretningen omhandler.

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 kapitalejerne i Carlsberg Byen Ejendomme Tårn P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Carlsberg Byen Ejendomme Tårn 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 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.

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

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

CVR-nr.: 39 95 70 00
Stiftet: 15.10.2018
Hjemsted: Københavns Kommune
Regnskabsperiode: 1. januar – 31. december 2021
Regnskabsår: 3. 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

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Om 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 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.

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

Udviklingsselskabet 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 Udviklingsselskabet 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 detaillejning, F&B (Food & Beverage), byrumspladser, P-kældre, igangværende byggerier, byggeafsplitsopdeling m.v.

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

Carlsberg Byen Ejendomme Tårn P/S er ejet af Carlsberg Byen Ejendomme 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 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.

Selskabet udlejer ejendomme i Bohrs Tårn.

Ledelsesberetning (fortsat)

Andre aktiviteter

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 Bindesbølls Plads, Kammas Have samt størstedelen af Bryggerens Plads etableret. I 2022 står Ottilia Jacobsens Plads, Fadet og Kildepladsen færdig.

Økonomiske forhold

Selskabet har i 2021 realiseret et overskud på 3.533 tkr.

Selskabet forventer et overskud i 2022.

Selskabets egenkapital udgør herefter 165.377 tkr. pr. 31. december 2021.

Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning

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

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2021

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Carlsberg Byen Ejendomme Tårn 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.

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, af- og nedskrivninger, 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.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter.

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.

Selskabsskat

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

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Bygninger omfatter færdigopførte parkeringsanlæg taget i brug. Afskrivningsgrundlaget er kostprisen med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Grunde afskrives ikke.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn samt låneomkostninger fra specifik og general låntagning, der direkte vedrører opførelsen af det enkelte aktiv.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid og eventuelle restværdier, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger op til 30 år

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis produktions- og administrationsomkostninger.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsmarkedsføringsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2021

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.

Nyrhvervede 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.

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.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Årsregnskab 1. januar– 31. december 2021

Resultatopgørelse

Note		2021 kr.	2020 kr.
1	BRUTTORESULTAT	2.435.248	-503.211
2	Administrationsomkostninger	-16.002	-19.243
	RESULTAT FØR KAPITALANDELE	2.419.246	-522.454
3	Resultat i dattervirksomheder	1.117.342	1.525.747
	RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	3.536.588	1.003.293
4	Finansielle indtægter	376	0
5	Finansielle omkostninger	-3.497	-3.675
6	ÅRETS RESULTAT	3.533.467	999.618

Årsregnskab 1. januar– 31. december 2021

Balance

Note	A K T I V E R	2021 kr.	2020 kr.
	ANLÆGSAKTIVER		
	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		
7	Grunde og bygninger	75.950.430	89.154.250
	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT	75.950.430	89.154.250
	FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER		
8	Kapitalandele i dattervirksomheder	68.508.698	67.391.356
	FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT	68.508.698	67.391.356
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	144.459.128	156.545.606
	OMSÆTNINGSAKTIVER		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	16.963.669	7.145.189
	Tilgodehavender	3.200	0
	Andre tilgodehavender	0	500
	TILGODEHAVENDER I ALT	16.966.869	7.145.689
9	LIKVIDE BEHOLDNINGER	9.795.376	0
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	26.762.245	7.145.689
	A K T I V E R I A L T	171.221.373	163.691.295

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2021

Balance

Note	PASSIVER	2021 kr.	2020 kr.
	EGENKAPITAL		
	Selskabskapital	550.000	550.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	2.673.799	1.556.458
	Overført resultat	162.152.867	159.736.741
	EGENKAPITAL I ALT	165.376.666	161.843.199
	LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE		
10	Deposita	717.356	480.300
	LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	717.356	480.300
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE		
	Modtagne forudbetalinger	274.335	18.500
	Leverandørgæld	16.025	54.850
	Anden gæld	4.836.991	1.294.446
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	5.127.351	1.367.796
	GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	5.844.707	1.848.096
	PASSIVER I ALT	171.221.373	163.691.295
11	Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.		
12	Nærtstående parter		

Årsregnskab 1. januar– 31. december 2021

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre vær- dis metode	Overført resul- tat	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital pr. 01.01.2021	550.000	1.556.458	159.736.741	161.843.199
Overført jf. resultatdisponering	0	1.117.342	2.416.125	3.533.467
Egenkapital pr. 31.12.2021	550.000	2.673.800	162.152.866	165.376.666

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

Ændringer af selskabskapitalen specificeres således:

	2021	2020	2018/19
	kr.	kr.	kr.
Saldo 01.01	550.000	550.000	0
Indbetalt ved stiftelse	0	0	500.000
Kapitalforhøjelse	0	0	50.000
Saldo 31.12	550.000	550.000	550.000

Årsregnskab 1. januar– 31. december 2021

Noter

	2021	2020
	kr.	kr.
1 Af- og nedskrivninger		
Materielle anlægsaktiver	<u>581.943</u>	<u>616.730</u>
	<u>581.943</u>	<u>616.730</u>
Produktionsomkostninger	<u>581.943</u>	<u>616.730</u>
	<u>581.943</u>	<u>616.730</u>
2 Administrationsomkostninger		
Selskabet har ingen ansatte, men selskabet betaler et administrationshonorar til Udviklings- selskabet Carlsberg Byen P/S, som ligeledes dækker ledelsesvederlag til koncerninterne med- lemmer af direktionen og bestyrelsen.		
3 Andel af resultat i dattervirksomheder		
Andel af resultat efter skat i dattervirksomheder	<u>1.117.342</u>	<u>1.525.747</u>
	<u>1.117.342</u>	<u>1.525.747</u>
4 Finansielle indtægter		
Bankrenter	<u>376</u>	<u>0</u>
	<u>376</u>	<u>0</u>
5 Finansielle omkostninger		
Renter tilknyttede virksomheder	<u>-3.497</u>	<u>-3.675</u>
	<u>-3.497</u>	<u>-3.675</u>
6 Resultatdisponering		
Forslag til resultatdisponering		
Overført til egenkapitalreserver	2.416.125	-526.129
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	<u>1.117.342</u>	<u>1.525.747</u>
	<u>3.533.467</u>	<u>999.618</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2021

Noter

	Grunde og bygninger kr.	Total kr.
7 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris 01.01	89.752.855	89.752.855
Årets tilgang	921.264	921.264
Årets afgang	-13.702.682	-13.702.682
Kostpris 31.12	76.971.437	76.971.437
Af- og nedskrivninger 01.01	-598.605	-598.605
Årets afskrivninger	-581.943	-581.943
Tilbageførte af- og nedskrivninger vedr. årets afgang	159.541	159.541
Af- og nedskrivninger 31.12	-1.021.007	-1.021.007
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2021	75.950.430	75.950.430
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2020	89.154.250	89.154.250
	2021	2020
	kr.	kr.
8 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Anskaffelsessum 01.01	65.834.898	65.834.898
Anskaffelsessum 31.12	65.834.898	65.834.898
Værdireguleringer 01.01	1.556.458	30.711
Andel af årets resultat	1.117.342	1.525.747
Værdireguleringer 31.12	2.673.800	1.556.458
Regnskabsmæssig værdi 31.12	68.508.698	67.391.356
	Stemme- og ejerandel	
Navn og hjemsted		
Dattervirksomheder		
Carlsberg Byen Ejendomme Tårn Salg P/S	100%	
Komplementar Carlsberg Byen Ejendomme Tårn Salg ApS	100%	
9 Likvide beholdninger		
I likvide beholdninger indgår et deponeret beløb på 9.795 tkr. vedrørende salg af ejendomme.		
10 Deposita	Deposita	Total
Anskaffelsessum 01.01	480.300	480.300
Tilgang	443.104	443.104
Afgang	-206.048	-206.048
Anskaffelsessum 31.12	717.356	717.356

Årsregnskab 1. januar– 31. december 2021

Noter

- 11 **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 og udlejning af ejendomme og grunde.
- 12 **Nærtstående parter**
Carlsberg Byen Ejendomme Tårn 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 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: U16AP-5YX6I-FOUJ2-SV8U0-BAXJ6-27HP6

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>