

CARLSBERG BYEN EJENDOMME TÅRN P/S

CVR – NR. 39 95 70 00

ÅRSRAPPORT

1. januar – 31. december 2022
(4. 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:

LEDELSESPÅTEGNINGER.....	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

Ledelsespåtegninger

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar– 31. december 2022 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 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 Ejendomme Tårn P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Carlsberg Byen Ejendomme Tårn 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 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 2022
Regnskabsår: 4. 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 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 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 aktivitet har udviklet sig tilfredsstillende.

Ledelsesberetning (fortsat)

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, Bryggerens 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 7.877 tkr.

Selskabet forventer et overskud i 2023.

Selskabets egenkapital udgør herefter 173.254 tkr. pr. 31. december 2022.

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 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 Udviklingsselskabet Carlsberg Byen P/S.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttoresultat

Nettoomsætning og produktionsomkostninger er sammendraget i posten ”Bruttoresultat” i henhold til årsregnskabslovens §32.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter samt indtægter fra salg af færdiggjorte projekter, grunde og bygninger samt eksisterende bygninger. Indtægter indregnes, når de kan opgøres pålideligt, og betalinger er sandsynlige.

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at ydelsen leveres til lejer og med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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

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

Årsregnskab 1. januar – 31. december 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, 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.

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.

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2022

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

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.

Nettopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettopskrivning 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.

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.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver og kapitalandele i dattervirksomheder 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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Årsregnskab 1. januar– 31. december 2022

Resultatopgørelse

Note		<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
1	BRUTTORESULTAT	2.887.830	2.435.248
2	Administrationsomkostninger	-18.727	-16.002
	RESULTAT FØR KAPITALANDELE	2.869.103	2.419.246
3	Resultat i dattervirksomheder	5.011.557	1.117.342
	RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	7.880.660	3.536.588
4	Finansielle indtægter	0	376
5	Finansielle omkostninger	-3.696	-3.497
6	ÅRETS RESULTAT	7.876.964	3.533.467

Årsregnskab 1. januar– 31. december 2022

Balance

Note	A K T I V E R	2022 kr.	2021 kr.
	ANLÆGSAKTIVER		
	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		
7	Bygninger	55.303.245	75.950.430
	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT	55.303.245	75.950.430
	FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER		
8	Kapitalandele i dattervirksomheder	73.520.255	68.508.698
	FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT	73.520.255	68.508.698
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	128.823.500	144.459.128
	OMSÆTNINGSAKTIVER		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	48.095.728	16.963.669
	Tilgodehavender	0	3.200
	TILGODEHAVENDER I ALT	48.095.728	16.966.869
9	LIKVIDE BEHOLDNINGER	0	9.795.376
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	48.095.728	26.762.245
	A K T I V E R I A L T	176.919.228	171.221.373

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	7.685.357	2.673.800
	Overført resultat	165.018.273	162.152.866
	EGENKAPITAL I ALT	173.253.630	165.376.666
	LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
10	Deposita	355.760	717.356
	LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	355.760	717.356
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
	Modtagne forudbetalinger	145.315	274.335
	Leverandørgæld	1.886	16.025
	Anden gæld	3.162.637	4.836.991
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	3.309.838	5.127.351
	GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	3.665.598	5.844.707
	PASSIVER I ALT	176.919.228	171.221.373
11	Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.		
12	Nærtstående parter		

Årsregnskab 1. januar– 31. december 2022

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre vær- dis metode	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital pr. 01.01.2022	550.000	2.673.800	162.152.866	165.376.666
Overført jf. resultatdisponering	0	5.011.557	2.865.407	7.876.964
Egenkapital pr. 31.12.2022	550.000	7.685.357	165.018.273	173.253.630

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

Ændringer af selskabskapitalen specificeres således:

	2022	2021	2020	2018/19
	kr.	kr.	kr.	kr.
Saldo 01.01	550.000	550.000	550.000	0
Indbetalt ved stiftelse	0	0	0	500.000
Kapitalforhøjelse	0	0	0	50.000
Saldo 31.12	550.000	550.000	550.000	550.000

Årsregnskab 1. januar– 31. december 2022

Noter

	2022	2021
	kr.	kr.
1 Af- og nedskrivninger		
Materielle anlægsaktiver	<u>397.421</u>	<u>581.943</u>
	<u>397.421</u>	<u>581.943</u>
Produktionsomkostninger	<u>397.421</u>	<u>581.943</u>
	<u>397.421</u>	<u>581.943</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 medlemmer af direktionen og bestyrelsen.		
3 Andel af resultat i dattervirksomheder		
Andel af resultat efter skat i dattervirksomheder	<u>5.011.557</u>	<u>1.117.342</u>
	<u>5.011.557</u>	<u>1.117.342</u>
4 Finansielle indtægter		
Bankrenter	<u>0</u>	<u>376</u>
	<u>0</u>	<u>376</u>
5 Finansielle omkostninger		
Kreditinstitutter	-376	0
Renter tilknyttede virksomheder	-3.312	-3.497
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-8</u>	<u>0</u>
	<u>-3.696</u>	<u>-3.497</u>
6 Resultatdisponering		
Forslag til resultatdisponering		
Overført til egenkapitalreserver	2.865.407	2.416.125
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	<u>5.011.557</u>	<u>1.117.342</u>
	<u>7.876.964</u>	<u>3.533.467</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2022

Noter

		Bygninger	Total
		kr.	kr.
7	Materielle anlægsaktiver		
	Kostpris 01.01	76.971.437	76.971.437
	Årets tilgang	3.107.381	3.107.381
	Årets afgang	-23.700.879	-23.700.879
	Kostpris 31.12	56.377.939	56.377.939
	Af- og nedskrivninger 01.01	-1.021.007	-1.021.007
	Årets afskrivninger	-397.421	-397.421
	Tilbageførte af- og nedskrivninger vedr. årets afgang	343.734	343.734
	Af- og nedskrivninger 31.12	-1.074.694	-1.074.694
	Regnskabsmæssig værdi 31.12.2022	55.303.245	55.303.245
	Regnskabsmæssig værdi 31.12.2021	75.950.430	75.950.430
		2022	2021
		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	2.673.800	1.556.458
	Andel af årets resultat	5.011.557	1.117.342
	Værdireguleringer 31.12	7.685.357	2.673.800
	Regnskabsmæssig værdi 31.12	73.520.255	68.508.698
		Stemme- og	
	Navn og hjemsted	ejerandel	
	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 0 tkr. vedrørende salg af ejendomme (2021: 9.795 tkr.).		

Årsregnskab 1. januar– 31. december 2022

Noter

	2022	2021
	kr.	kr.
10 Deposita		
Anskaffelsessum 01.01	717.356	480.300
Tilgang	17.053	443.104
Afgang	-378.649	-206.048
Anskaffelsessum 31.12	355.760	717.356

11 **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.

Der er indgået aftale om salg og levering af projektboliger i de kommende år.

Normale forpligtelser ved salg af ejendomme og grunde.

12 **Nærtstående parter**

Carlsberg Byen Ejendomme Tårn 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: MW46Q-51EW8-EA1YC-GEPEC-NUOCT-6E4CT

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>