

**CARLSBERG BYEN BA 10.3 TÅRN P/S**

CVR – NR. 39 95 70 35

**ÅRSRAPPORT**

1. januar 2021 – 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 2021 – 31. DECEMBER 2021 ..... | 7  |
| ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS .....                       | 7  |
| RESULTATOPGØRELSE.....                               | 9  |
| BALANCE.....   | 10 |
| EGENKAPITALOPGØRELSE.....                            | 12 |
| NOTER.....   | 13 |

## Ledespåtegninger

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2021 – 31. december 2021 for Carlsberg Byen BA 10.3 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 2021 – 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 BA 10.3 Tårn P/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Carlsberg Byen BA 10.3 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 revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder notoplysningerne, 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 21. april 2022  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Reedt  
statsaut. revisor  
mne24830

Kennet Hartmann  
statsaut. revisor  
mne40036

## Selskabsoplysninger

Carlsberg Byen BA 10.3 Tårn P/S  
Ny Carlsberg Vej 140  
DK-1799 København V

Telefon: 70 22 17 99  
Hjemmeside: [www.carlsbergbyen.dk](http://www.carlsbergbyen.dk)

CVR-nr.: 39 95 70 35  
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***

Selskabets formål er at eje, udvikle, finansiere, udleje og sælge ejendomme beliggende på matrikler ejet af selskabet.

Selskabet har erhvervet en ejerlejlighed i Winge Hus fra et koncernforbundet selskab. Alle boligerne er solgt i 2021.

### ***Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold***

Selskabets regnskabsmæssige resultat udgør et overskud på 47.849 tkr. Resultatet er positivt påvirket af salget af boligerne i 2021.

Selskabet forventer et mindre underskud i 2022.

Selskabets egenkapital udgør herefter 48.325 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 2021 – 31. december 2021

### Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Carlsberg Byen BA 10.3 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

### 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.

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

### Produktionsomkostninger

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

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

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger afholdt i året til administration.



## Årsregnskab 1. januar – 31. december 2021

### 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

### 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 diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Egenkapital

#### 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 2021 – 31. december 2021

### Resultatopgørelse

| Note |  | 2021<br>kr.       | 2020<br>kr.    |
|------|--|-------------------|----------------|
|      | <b>BRUTTORESULTAT</b>                  | <b>47.863.122</b> | <b>0</b>       |
| 1    | Administrationsomkostninger            | -10.600           | -10.100        |
|      | <b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b> | <b>47.852.522</b> | <b>-10.100</b> |
| 2    | Finansielle omkostninger               | -3.610            | -3.746         |
| 3    | <b>ÅRETS RESULTAT</b>                  | <b>47.848.912</b> | <b>-13.846</b> |

## Årsregnskab 1. januar 2021 – 31. december 2021

### Balance

| Note | A K T I V E R                                | 2021<br>kr.       | 2020<br>kr.    |
|------|--|-------------------|----------------|
|      | <b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>                     |                   |                |
|      | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 48.333.166        | 485.754        |
|      | Andre tilgodehavender                        | 2.000             | 0              |
|      | <b>TILGODEHAVENDER I ALT</b>                 | <b>48.335.166</b> | <b>485.754</b> |
|      | <b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>               | <b>48.335.166</b> | <b>485.754</b> |
|      | <b>A K T I V E R I A L T</b>                 | <b>48.335.166</b> | <b>485.754</b> |

## Årsregnskab 1. januar 2021 – 31. december 2021

### Balance

| Note | PASSIVER  | 2021<br>kr.       | 2020<br>kr.    |
|------|---|-------------------|----------------|
|      | <b>EGENKAPITAL</b>                                |                   |                |
|      | Selskabskapital                                   | 500.000           | 500.000        |
|      | Overført resultat                                 | 47.824.566        | -24.346        |
|      | <b>EGENKAPITAL I ALT</b>                          | <b>48.324.566</b> | <b>475.654</b> |
|      | <b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>             |                   |                |
|      | Anden gæld  | 10.600            | 10.100         |
|      | <b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>       | <b>10.600</b>     | <b>10.100</b>  |
|      | <b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>                    | <b>10.600</b>     | <b>10.100</b>  |
|      | <b>PASSIVER I ALT</b>                             | <b>48.335.166</b> | <b>485.754</b> |
| 4    | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v. |                   |                |
| 5    | Nærtstående parter                                |                   |                |

## Årsregnskab 1. januar 2021 – 31. december 2021

### Egenkapitalopgørelse

|                                  | Selskabskapital<br>kr. | Overført resultat<br>kr. | I alt<br>kr. |
|----------------------------------|------------------------|--------------------------|--------------|
| Egenkapital pr. 01.01.2021       | 500.000                | -24.346                  | 475.654      |
| Overført jf. resultatdisponering | 0                      | 47.848.912               | 47.848.912   |
| Egenkapital pr. 31.12.2021       | 500.000                | 47.824.566               | 48.324.566   |

Selskabskapitalen på 500.000 kr. er fordelt på andele á 1 kr.

Ændringer af selskabskapitalen specificeres således:

|                         | 2021<br>kr. | 2020<br>kr. | 2018/19<br>kr. |
|-------------------------|-------------|-------------|----------------|
| Saldo 01.01             | 500.000     | 500.000     | 0              |
| Indbetalt ved stiftelse | 0           | 0           | 500.000        |
| Saldo 31.12             | 500.000     | 500.000     | 500.000        |

## Årsregnskab 1. januar 2021 – 31. december 2021

### Noter

**1 Administrationsomkostninger**

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.

**2 Finansielle omkostninger**

Renter tilknyttede virksomheder

|  | 2021<br>kr.   | 2020<br>kr.   |
|--|---------------|---------------|
|  | <u>-3.610</u> | <u>-3.746</u> |
|  | <u>-3.610</u> | <u>-3.746</u> |

**3 Resultatdisponering**

**Forslag til resultatdisponering**

Overført til egenkapitalreserver

|  |                   |                |
|--|-------------------|----------------|
|  | <u>47.848.912</u> | <u>-13.846</u> |
|  | <u>47.848.912</u> | <u>-13.846</u> |

**4 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.

**5 Nærtstående parter**

Carlsberg Byen BA 10.3 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 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 07:23:37 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 07:26:27 UTC

NEM ID 

## Jens Nyhus

### Bestyrelse

På vegne af: Selskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-875624123828

IP: 87.49.xxx.xxx

2022-04-26 07:28:42 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 12:18:02 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 16:19:30 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 17:55:02 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 13:08:21 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: T2DQI-DK06D-AE0GL-KPBLG-0SHIJ-YHBE5

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>