

CARLSBERG BYEN EJENDOMME I P/S

CVR – NR. 35 24 85 52

ÅRSRAPPORT

1. januar – 31. december 2024
(12. regnskabsår)

Ny Carlsberg Vej 140
1799 København V

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

27. marts 2025

Jakob Schou Midtgaard
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE:

LEDELSESPÅTEGNING	2
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING	3
SELSKABSOPLYSNINGER.....	5
LEDELSESBERETNING.....	6
ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR – 31. DECEMBER 2024.....	7
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	7
RESULTATOPGØRELSE	11
BALANCE	12
EGENKAPITALOPGØRELSE	14
NOTER	15

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2024 for Carlsberg Byen Ejendomme I 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og for selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. marts 2025

Direktion:

Jens Nyhus
adm. direktør, CEO

Bestyrelse:

Michael Bruhn
Formand

Jens Nyhus

Mikael T. Robertsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Carlsberg Byen Ejendomme I P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Carlsberg Byen Ejendomme I P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024 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 revisoreres 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 virksomhedens 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.
- Planlægger og udfører vi revisionen af årsregnskabet for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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 20. marts 2025
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Kennet Hartmann
statsaut. revisor
mne40036

Selskabsoplysninger

Carlsberg Byen Ejendomme I P/S
Ny Carlsberg Vej 140
DK-1799 København V

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

CVR-nr.: 35 24 85 52
Stiftet: 28.05.2013
Hjemsted: Københavns Kommune
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024
Regnskabsår: 12. regnskabsår

Bestyrelse

Michael Bruhn, formand
Jens Nyhus
Mikael T. Robertsen

Direktion

Jens Nyhus, adm. direktør, CEO

Revision

EY Godkendt Revisionspartnerselskab
Dirch Passers Allé 36
2000 Frederiksberg

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 27. marts 2025 på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiv

Virksomhedens aktivitet består i at eje, udvikle og sælge fast ejendom i Carlsberg Byen.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2024 realiseret et overskud på 26.513 t.kr.

Selskabets egenkapital udgør 719.745 t.kr. pr. 31. december 2024.

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.

Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning

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

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2024

Anvendt regnskabspraksis

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Under henvisning til årsregnskabsloven § 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 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 2024

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 poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter.

Selskabsskat

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

BALANCEN

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til den forholdsmæssige andel af virksomhedens indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

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

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2024

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.

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Projektbeholdninger

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

Projektbeholdninger omfatter grunde og bygninger, som er færdigudviklede, og hvorpå der er aktive salgsbestrebelsers.

Projektbeholdninger måles til kostpris eller nettorealizationsværdien, 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.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi kapitalandele i dattervirksomheder og projektbeholdninger vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

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

Likvider omfatter likvide beholdninger, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

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.

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2024

Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger der er opstået i forbindelse med salg af ejendomme samt henførbare omkostninger til byggeri m.v. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller til dagsværdi. Hvis opfyldelse af forpligtelsen tidsmæssigt forventes at ligge langt ude i fremtiden, måles forpligtelsen til dagsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2024

Resultatopgørelse

Note	2024 kr.	2023 kr.
	16.389.315	6.713.378
	BRUTTORESULTAT	
1	Administrationsomkostninger	-43.120
	16.346.195	6.670.049
	RESULTAT FOR KAPITALANDELE OG FINANSIELLE POSTER	
2	Resultat i dattervirksomheder	10.196.293
	26.542.488	14.132.945
	Resultat af primær drift	
3	Finansielle indtægter	110
4	Finansielle omkostninger	-29.225
	26.513.373	14.109.479
5	ÅRETS RESULTAT	

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2024

Balance

Note	A K T I V E R	2024 kr.	2023 kr.
	ANLÆGSAKTIVER		
	FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER		
6	Kapitalandele i dattervirksomheder	553.251.934	1.792.157.013
	FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT	553.251.934	1.792.157.013
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	553.251.934	1.792.157.013
	OMSÆTNINGSAKTIVER		
7	Projektbeholdninger	154.280.333	126.577.984
8	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	66.363.460	22.733.241
	Andre tilgodehavender	851.826	182.647
	TILGODEHAVENDER I ALT	221.495.619	149.493.872
9	LIKVIDE BEHOLDNINGER	0	900.000
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	221.495.619	150.393.872
	A K T I V E R I A L T	774.747.553	1.942.550.885

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2024

Balance

Note	PASSIVER	2024 kr.	2023 kr.
	EGENKAPITAL		
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	719.245.272	692.731.899
	Forslag til udbytte	0	1.200.000.000
	EGENKAPITAL I ALT	719.745.272	1.893.231.899
	HENSATTE GÆLDSFORPLIGTELSER		
10	Andre hensatte forpligtelser	17.611.434	21.084.628
	HENSATTE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	17.611.434	21.084.628
	LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
11	Deposita	169.625	169.625
	LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	169.625	169.625
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
	Leverandørgæld	902.705	930.577
	Anden gæld	36.318.517	27.134.156
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	37.221.222	28.064.733
	GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	37.390.847	28.234.358
	PASSIVER I ALT	774.747.553	1.942.550.885
12	Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.		
13	Nærtstående parter		

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2024

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapi- tal kr.	Overført resultat kr.	Forslag til udbytte kr.	I alt kr.
Egenkapital pr. 01.01.2024	500.000	692.731.899	1.200.000.000	1.893.231.899
Udbetalt udbytte	0	0	-1.200.000.000	-1.200.000.000
Overført jf. resultatdisponering	0	26.513.373	0	26.513.373
Egenkapital pr. 31.12.2024	500.000	719.245.272	0	719.745.272

Selskabskapitalen på 500.000 er fordelt med andele á 1 kr.

Ændringer af selskabskapitalen specificeres således:

	2024 kr.	2023 kr.	2022 kr.	2021 kr.	2020 kr.
Saldo 01.01	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000
Saldo 31.12	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2024

Noter

1 Personaleomkostninger

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

	2024 kr.	2023 kr.
2 Andel af resultat i dattervirksomheder		
Andel af resultat efter skat i dattervirksomheder	10.196.293	7.462.896
	<u>10.196.293</u>	<u>7.462.896</u>
3 Finansielle indtægter		
Øvrige finansielle indtægter	110	0
	<u>110</u>	<u>0</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renter tilknyttede virksomheder	29.217	23.465
Øvrige finansielle omkostninger	8	1
	<u>29.225</u>	<u>23.466</u>
5 Resultatdisponering		
Forslag til resultatdisponering		
Overført til egenkapitalreserver	26.513.373	-1.193.353.417
Forslået udbytte for regnskabsåret	0	1.200.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	7.462.896
	<u>26.513.373</u>	<u>14.109.479</u>
6 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Anskaffelsessum 01.01	851.402.683	904.811.767
Afgang	<u>-109.059.532</u>	<u>-53.409.084</u>
Anskaffelsessum 31.12	<u>742.343.151</u>	<u>851.402.683</u>
Værdireguleringer 01.01	940.754.330	904.494.158
Udbetalt udbytte	-1.239.000.000	0
Andel af årets resultat	10.196.293	7.462.896
Afgang værdireguleringer	<u>98.958.160</u>	<u>28.797.276</u>
Værdireguleringer 31.12	<u>-189.091.217</u>	<u>940.754.330</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12	<u>553.251.934</u>	<u>1.792.157.013</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2024

Noter

6 Kapitalandele i dattervirksomheder (fortsat)

I kapitalandele indgår en samlet bogført værdi på 153.391 t.kr., som er stillet til sikkerhed overfor byg-
gelånsgiver i de bagvedliggende selskabers byggelån (2023: 153.547 t.kr.).

Navn og hjemsted	Stemme- og ejerandel
Dattervirksomheder	
Carlsberg Byen BA 2 P/S	100%
Carlsberg Byen BA 3 P/S	100%
Carlsberg Byen BA 5 P/S	100%
Carlsberg Byen BA 6-Vest P/S	100%
Carlsberg Byen BA 6-Vest Fællesbo P/S	100%
Carlsberg Byen BA 6Ø P/S	100%
Carlsberg Byen BA 7 P/S	100%
Carlsberg Byen BA 7 Bolig P/S	100%
Carlsberg Byen BA 13 P/S	100%
Carlsberg Byen BA 14.1 P/S	100%
Carlsberg Byen BA 14.1 Bolig P/S	100%
Carlsberg Byen BA 14.1 Kontor P/S	100%
Carlsberg Byen BA 15 P/S	100%
Carlsberg Byen BA 17 P/S	100%
Komplementar Carlsberg Byen BA 2 ApS	100%
Komplementar Carlsberg Byen BA 3 ApS	100%
Komplementar Carlsberg Byen BA 5 ApS	100%
Komplementar Carlsberg Byen BA 6-Vest ApS	100%
Komplementar Carlsberg Byen BA 6-Vest Fællesbo ApS	100%
Komplementar Carlsberg Byen BA 6Ø ApS	100%
Komplementar Carlsberg Byen BA 7 ApS	100%
Komplementar Carlsberg Byen BA 7 Bolig ApS	100%
Komplementar Carlsberg Byen BA 13 ApS	100%
Komplementar Carlsberg Byen BA 14.1 ApS	100%
Komplementar Carlsberg Byen BA 14.1 Bolig ApS	100%
Komplementar Carlsberg Byen BA 14.1 Kontor ApS	100%
Komplementar Carlsberg Byen BA 15 ApS	100%
Komplementar Carlsberg Byen BA 17 ApS	100%

Alle ovennævnte selskaber har hjemsted i København, Danmark.

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2024

Noter

7	Projektbeholdninger	2024 kr.	2023 kr.
	Kostpris 01.01	126.577.984	131.128.494
	Tilgang	27.702.349	0
	Afgang	0	-4.550.510
	Kostpris 31.12	<u>154.280.333</u>	<u>126.577.984</u>
	Regnskabsmæssig værdi 31.12	<u>154.280.333</u>	<u>126.577.984</u>

I projektbeholdninger indgår ejendomme bestemt for salg på 8.548 tkr. (2023: 0 tkr.).

8 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Udviklingsselskabet Carlsberg Byen P/S koncernen har indgået aftale om cash pool-ordning med Nordea Danmark, hvor Udviklingsselskabet Carlsberg Byen P/S er kontoindehaver og Carlsberg Byen Ejendomme I P/S er underkontoindehaver med koncernens øvrige tilknyttede virksomheder. De tegnede vilkår i cash pool-ordningen tilskriver Nordea Danmark retten til at kunne afregne træk og indeståender med hinanden, hvorved det udelukkende er nettosaldoen af de samlede cash pool-konti, der udgør Udviklingsselskabet Carlsberg Byen P/S' mellemværende med Nordea.

Carlsberg Byen Ejendomme I P/S konti i cash pool-ordningen, som er indregnet under tilgodehavende fra tilknyttede virksomheder, udgør et indestående på 66.363 t.kr. (2023: 22.733 t.kr.).

9 Likvide beholdninger

I likvide beholdninger indgår et deponeret beløb på 0 tkr. vedrørende salg af ejendomme (2023: 900 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 på 17.611 t.kr. (2023: 21.085 t.kr.). Det forventes, at der vil blive anvendt 4.254 t.kr. i 2025.

11 Deposita

	Anskaffelsessum 01.01	169.625	401.250
	Tilgang	0	210.991
	Afgang	0	-442.616
	Anskaffelsessum 31.12	<u>169.625</u>	<u>169.625</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2024

Noter

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

Normale forpligtelser ved salg af ejendomme og grunde.

Som følge af universalsuccessionen ved spaltning hæfter Carlsberg Byen Ejendomme P/S (CVR 35 24 85 79) og Carlsberg Byen Ejendomme I P/S (CVR 35 24 85 52) subsidiært og solidarisk for forpligtelser (indregnede og ikke-indregnede) i det ophørsspaltede Carlsberg Byen Ejendomme P/S (CVR 33 64 85 02), som bestod på tidspunktet for spaltningsplanens offentliggørelse.

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.

I forbindelse med datterselskaberne Carlsberg Byen BA 12 P/S, Carlsberg Byen 20d P/S, Carlsberg Byen BA 4.2 P/S, Carlsberg Byen BA 16 P/S og Carlsberg Byen BA 16.3 P/S frivillige likvidationer er Carlsberg Byen Ejendomme I P/S genindtrådt i evt. forpligtelser i forhold til køberne af projektboliger, erhverv m.m., der har købt oprindeligt fra de likviderede selskaber.

13 **Nærtstående parter**

Carlsberg Byen Ejendomme I 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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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

Jens Nyhus

Direktør

På vegne af: Carlsberg Byen datterselskaber

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

IP: 37.96.xxx.xxx

2025-03-20 14:30:41 UTC



Jens Nyhus

Bestyrelse

På vegne af: Carlsberg Byen datterselskaber

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

IP: 37.96.xxx.xxx

2025-03-20 14:34:04 UTC



Michael Bruhn

Bestyrelsesformand

På vegne af: Carlsberg Byen datterselskaber

Serienummer: 8bc189b5-ec66-48ce-b062-92501e9211d7

IP: 80.164.xxx.xxx

2025-03-20 14:37:39 UTC



Mikael Thaarup Robertsen

Udviklingsselskabet Carlsberg Byen P/S CVR: 33648499

Bestyrelse

På vegne af: Carlsberg Byen datterselskaber

Serienummer: 19a85a09-20fe-415d-b81e-1b1266394d1c

IP: 212.27.xxx.xxx

2025-03-20 15:16:36 UTC



Kennet Hartmann

Statsaut. revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

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

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-03-20 15:40:28 UTC



Jakob Schou Midtgaard

Dirigent

På vegne af: Carlsberg Byen datterselskaber

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

IP: 193.228.xxx.xxx

2025-03-27 13:54:48 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter