

**Kanalbyen i Fredericia P/S**  
(Tidligere FredericiaC Arealudviklingselskab P/S)

Sdr. Voldgade 10, 1. sal  
7000 Fredericia  
CVR-nr. 31 75 43 72

Årsrapport for 2017

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den 26.4.2018**

Andreas Gordon Errebo  
Dirigent



Årsrapporten indeholder 21 sider

## Indhold

Påtegninger .....	2
Ledespåtegning .....	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	3
Selskabsoplysninger .....	6
Ledelsesberetning .....	8
Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2017 .....	10
Anvendt regnskabspraksis .....	10
Resultatopgørelse .....	14
Balance .....	15
Pengestrømsopgørelse .....	17
Noter .....	18

## Påtegninger

### Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for Kanalbyen i Fredericia P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Efter vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, den omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

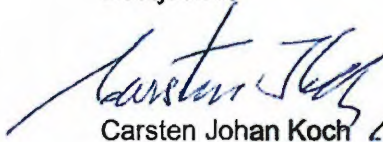
Fredericia, den 24. januar 2018

Direktion:



Tim Erling Andersen

Bestyrelse:



Carsten Johan Koch

Formand



Steen Wrist Ørst



Peter Cederteld



Jacob Bjerregaard Jørgensen



Peter Kjølby

Godkendt på generalforsamlingen, den 26. april 2018.

.....  
Dirigent

## Påtegninger

### Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Kanalbyen i Fredericia P/S

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Kanalbyen i Fredericia P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

#### 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 regnskabet*. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

### Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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:

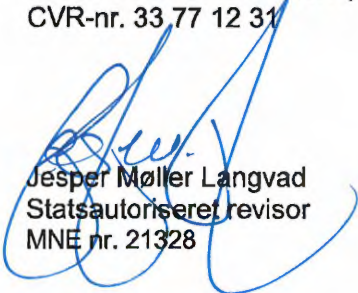
- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. 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.
- 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat


- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet 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 regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet 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.

Hellerup, den 24. januar 2018  
PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33.77 12 31



Jesper Møller Langvad  
Statsautoriseret revisor  
MNE nr. 21328



Claus Christensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE nr. 33687

## Selskabsoplysninger

Kanalbyen i Fredericia P/S  
Sdr. Voldgade 10, 1. sal  
7000 Fredericia

E-mail: [info@kanalbyen.dk](mailto:info@kanalbyen.dk)  
Hjemmeside: [www.kanalbyen.dk](http://www.kanalbyen.dk)

CVR. nr.	31 75 43 72
Stiftet	10. september 2008
Hjemsted	Fredericia
Regnskabsår	01.01.-31.12.
Ejerskab	75 % af aktierne ejes af Arealudvikling ApS Jarmers Plads 2, 1551 København V 25 % af aktierne ejes af Fredericia Kommune Gothersgade 20, 7000 Fredericia

### Bestyrelse

Carsten Johan Koch (formand)  
Peter Cederfeld  
Peter Kjølby  
Steen Wrist Ørst  
Jacob Bjerregaard Jørgensen

### Direktion

Tim Erling Andersen

### Revision

PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44, 2900 Hellerup

### Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 26. april 2018.

## Hoved – og nøgletal

<u>Beløb i mio. kr.</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Årets nettoomsætning	45,4	0,0	11,2	0,0	0,0
Resultat af ordinær primær drift	-33,9	-11,7	-16,3	-8,2	-8,7
Resultat af finansielle poster	-0,1	0,0	0,1	0,2	0,2
Årets resultat	-34,0	-11,7	-16,3	-8,0	-8,5
Balancesum	451,9	456,3	455,8	415,6	386,8
Investering i materielle anlægsaktiver	0,0	0,3	0,3	0,0	0,2
Egenkapital	420,8	454,8	448,5	406,6	384,6
Egenkapitalandel af balancesum i %	93,1%	99,7%	98,4%	97,9%	99,4%



## Ledelsesberetning

Kanalbyen i Fredericia P/S (tidligere FredericiaC Arealudviklingsselskab P/S) ejes af Arealudvikling ApS (75 %) og Fredericia Kommune (25 %). Selskabet blev stiftet den 10. september 2008.

Selskabets formål er byudvikling og byomdannelse af udvalgte erhvervede arealer langs Gl. Havn i Fredericia. Projektet omfatter planlægning, byggemodning og derefter afhændelse af arealerne samt etablering og afhændelse af parkeringsfaciliteter. Ud over nærheden til havnen og vandet ligger arealerne i umiddelbar forbindelse med bymidten i Fredericia og har et samlet areal på godt 20 ha.

Det er parternes hensigt at skabe en kvalitetspræget og bæredygtig byudvikling og byomdannelse i en samlet løsning, hvor de centralt beliggende områder øst og vest for Gl. Havn indgår og udvikles i samspil med og respekt for Fredericias historiske bymidte.

### Organisation

Kanalbyen i Fredericia ledes af en bestyrelse med fem medlemmer, heraf en formand og to repræsentanter for hhv. Fredericia Kommune og Realdania By & Byg A/S.

I det daglige ledes Kanalbyen af en projektdirektør med et sekretariat bestående af fem medarbejdere samt 1-2 personer i fleksjob.

### Byggemodning

Projektet har i 2017 overdraget en del anlæg omkring Gammel havn til Fredericia Kommune til fremtidig drift i 2017 og frem.

Byggemodningen af Sønder Voldgade udføres i samarbejde med investor og er afklaret i 2017 og forventes udført i løbet af 2018. Selskabet har endvidere forestået en række permanente og midlertidige færdiggørelsesarbejder omkring Frederikshuset, som blev taget i brug sommer 2017.

### Salg

I 2017 har A. Enggaard A/S købt 1. etape af Sønder Voldgade kvarteret. Der er blevet igangsat en etape med ca. 8.000 m<sup>2</sup> boliger i projektet Langebro og ca. 8.000 m<sup>2</sup> kontorer i projektet Port House. Port House projektet er delt i to cirka lige store etaper, hvor etape 1 er igangsat og afsluttes i 2018, mens etape 2 færdiggøres i 2018 / 19.

Endelig er aftalen vedrørende projektet Kongens Punkt med ca. 8.200 m<sup>2</sup> boliger og café blevet endelig indgået og igangsættes primo 2018.

### Værdiskabende midlertidige aktiviteter

De værdiskabende midlertidige aktiviteter har til hensigt at understøtte projektets strategi om at skabe liv i området, allerede inden der bygges, og samtidig give et fingerpeg om, hvordan der kan skabes liv og rum mere permanent i den fremtidige bydel.

"Grow your city", et byhaveprojekt og C-byen, en midlertidig containerby med bl.a. popup butikker, er fortsat i vækst og skaber positiv opmærksomhed i og omkring kanalbyen.

Området har endvidere haft en række større events i året der gik: Krydstogtsanløb, Triathlon stævner m.v.

### **Økonomi**

Årets resultat udgjorde et underskud på t.kr. 33.991. Egenkapitalen udgjorde pr. 31. december 2017 t.kr. 420.770. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende og på niveau med det forventede.

For år 2018 forventes et underskud i niveauet 12 mio.

Det samlede projekt forventes at løbe frem mod 2035. Som det er sædvanligt for selskaber, der beskæftiger sig med denne type aktivitet, vil økonomien de første år være præget af en række investeringer i udvikling, salg og byggemodning. På lidt længere sigt forventes disse aktiviteter at generere indtægter gennem salg af byggeretter, hvorefter der kan ske tilbageførsel af investeret kapital og afkast til ejerne i Fredericia Kommune og Arealudvikling ApS.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Ved indregning af arealernes værdi i selskabets balance, anvendes kostprisen, dvs. købsprisen tillagt værdien af efterfølgende forbedringer. Dog anvendes nettorealiseringsværdien, hvis denne vurderes at være lavere end kostprisen. Nettorealiseringsværdien er den forventede salgspris vurderet på baggrund af et skøn over de fremtidige pengestrømme. Dette skøn strækker sig over hele projektets levetid med den usikkerhed, der naturligt følger af en så lang tidshorisont.

### **Særlige risici**

Selskabet opererer på ejendomsmarkedet med de dermed forbundne risici.

### **Efterfølgende begivenheder**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtrådt begivenheder af væsentlig betydning for Kanalbyen i Fredericia P/S' finansielle stilling pr. 31. december 2017.

## Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2017

### **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Kanalbyen i Fredericia P/S for perioden 1. januar – 31. december 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabskasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskabet for selskabet indgår i koncernregnskabet for Realdania.

Årsrapporten er aflagt i DKK.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### **Generelt om indregning og måling**

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Ved indregning af arealernes værdi i selskabets balance, anvendes kostprisen, dvs. købsprisen tillagt værdien af efterfølgende forbedringer. Dog anvendes nettorealiseringsværdien, hvis denne vurderes at være lavere end kostprisen. Nettorealiseringsværdien er den forventede salgspris vurderet på baggrund af et skøn over de fremtidige pengestrømme. Dette skøn strækker sig over hele projektets levetid med den usikkerhed, der naturligt følger af en så lang tidshorizont.

## **Resultatopgørelsen**

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter solgte arealer, som indregnes i resultatopgørelsen i det år, hvor levering finder sted, når der foreligger bindende salgsaftale, og såfremt indtægter kan

opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning måles eksklusiv afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

Ved indgåelse af salgsaftaler kan der forekomme genberegning af salgssummen, såfremt antallet af endelige etagemeter ændres. Effekten heraf indregnes i det regnskabsår, hvor effekten kommer til kendskab.

### **Vareforbrug**

Vareforbrug omfatter de omkostninger, der er medgået for at opnå årets nettoomsætning.

### **Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder lejeindtægter vedrørende udlejning af grunde og bygninger til tredjemand.

### **Andre eksterne omkostninger**

I andre eksterne omkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt til kontorlokaler, kontorhold, advokatomkostninger, drift af arealer samt aktiviteter på arealerne.

### **Personaleomkostninger**

I personaleomkostninger indregnes omkostninger til ledelsen, personale, pension samt øvrige sociale omkostninger. Omkostninger der kan henføres direkte til en værditilvækst på selskabets arealer aktiveres som en del af den regnskabsmæssige værdi af arealerne.

### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og – omkostninger, samt realiseret og urealiseret kursregulering på værdipapirer. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

Selskabet er skattemæssigt transparent og selskabets indkomst beskattes hos ejerne ud fra ejerandel. Som følge heraf indregnes der ikke skat i selskabets resultatopgørelse og balance.

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivninger foretages lineært over aktivernes forventede brugstid.

Den forventede brugstid er:

Driftsmateriel og inventar                      3-5 år

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle aktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsudgifter og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/-omkostninger.

### **Beholdning af arealer**

Beholdning af arealer omfatter grunde, der er erhvervet med det formål at planlægge og udvikle arealerne og derigennem skabe bæredygtig byudvikling af høj kvalitet samt gennem salg af arealerne at opnå et afkast af den investerede kapital.

Arealer indregnes ved køb til kostpris inklusive transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til kostpris.

Omkostninger, der tilfører et areal blivende nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges den bogførte værdi som en forbedring.

Der foretages løbende vurdering af om kostprisen for arealerne overstiger nettorealisationsevnen. Hvis kostprisen overstiger nettorealisationsevnen nedskrives arealerne til denne værdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende det efterfølgende regnskabsår, herunder forudbetalt løn, forsikringspræmier og abonnementer.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående hos kreditinstitutter.

### **Egenkapital**

Egenkapital omfatter selskabskapital og andre reserver.

### **Gældsforpligtelser**

Kortfristede gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, gæld til tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Pengestrømsopgørelse**

Pengestrømsopgørelsen viser Kanalbyen i Fredericia P/S' pengestrømme fra drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året samt virksomhedens likvider primo og ultimo året.

#### **Pengestrøm fra driftsaktivitet**

Pengestrøm fra driftsaktivitet opgøres med udgangspunkt i årets resultat reguleret for ikke-kontante finansielle driftsposter og ændringer i driftskapitalen.

#### **Pengestrøm fra investeringsaktivitet**

Pengestrøm fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af anlægsaktiver.

#### **Pengestrøm fra finansieringsaktivitet**

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse af selskabskapital samt afdrag på rentebærende gæld.

### **Likvider**

Likvider omfatter indestående i kreditinstitutter.

### **Nøgletal**

Virksomhedens særlige aktivitet medfører, at det ikke giver mening at udregne sædvanlige nøgletal udover egenkapitalandelen.

Det i hoved- og nøgletaloversigten anførte nøgletal er beregnet således:

**Egenkapitalandel**

**Egenkapital ultimo x 100**  
Passiver i alt, ultimo

## Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2017

### Resultatopgørelse

(Beløb i tusind kr.)

	Note	2017	2016
Nettoomsætning		45.367	0
Vareforbrug		-66.054	0
Andre driftsindtægter		662	1.021
Andre eksterne omkostninger		-11.485	-10.171
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>-31.510</b>	<b>-9.150</b>
Personaleomkostninger	1	-2.175	-2.355
Afskrivninger	3	-180	-173
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-33.865</b>	<b>-11.678</b>
Finansielle omkostninger	2	-126	-14
<b>Årets resultat</b>		<b>-33.991</b>	<b>-11.692</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-33.991	-11.692
		<b>-33.991</b>	<b>-11.692</b>

## Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2017

### Balance

(Beløb i tusind kr.)

<b>AKTIVER</b>	Note	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Langfristede aktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Driftsmateriel og inventar	3	<u>170</u>	<u>350</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u>170</u>	<u>350</u>
<b>Langfristede aktiver i alt</b>		<u>170</u>	<u>350</u>
<b>Kortfristede aktiver</b>			
<b>Beholdning af arealer</b>	4	<u>381.185</u>	<u>436.580</u>
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		20.595	0
Andre tilgodehavender		0	1.418
Periodeafgrænsningposter		<u>207</u>	<u>277</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u>20.801</u>	<u>1.695</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>49.770</u>	<u>17.708</u>
<b>Kortfristede aktiver i alt</b>		<u>451.756</u>	<u>455.983</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u>451.926</u>	<u>456.333</u>



## Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2017

### Balance

(Beløb i tusind kr.)

<b>PASSIVER</b>	Note	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Egenkapital</b>			
Selskabskapital		78.513	78.513
Overført resultat		<u>342.257</u>	<u>376.248</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	5	<u><b>420.770</b></u>	<u><b>454.761</b></u>
<b>Kortfristede forpligtelser</b>			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.323	881
Gæld til tilknyttede virksomheder		48	46
Anden gæld		<u>22.785</u>	<u>645</u>
<b>Kortfristede forpligtelser i alt</b>		<u><b>31.156</b></u>	<u><b>1.572</b></u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u><b>451.926</b></u>	<u><b>456.333</b></u>
<b>Eventualforpligtelser</b>	6		
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	7		
<b>Nærtstående parter</b>	8		
<b>Ejerforhold</b>	9		

## Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2017

### Pengestrømsopgørelse

(Beløb i t.kr.)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Periodens resultat	-33.991	-11.692
Afskrivninger	180	165
Ændring i arealer	55.395	-16.395
Ændring i driftskapital	<u>10.478</u>	<u>10.050</u>
<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet</b>	<b><u>32.062</u></b>	<b><u>-17.872</u></b>
Køb materielle anlægsaktiver	0	-268
Salg materielle anlægsaktiver	<u>0</u>	<u>38</u>
<b>Pengestrøm fra investeringsaktivitet</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>-230</u></b>
Kontant kapitalforhøjelse	<u>0</u>	<u>18.000</u>
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>18.000</u></b>
Periodens pengestrøm	32.062	-102
Likvider, primo	<u>17.708</u>	<u>17.810</u>
<b>Likvider, ultimo</b>	<b><u>49.770</u></b>	<b><u>17.708</u></b>

## Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2017

### Noter

(Beløb i t.kr.)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	4.064	4.388
Pensioner	39	70
Andre omkostninger til social sikring	39	39
Øvrige personaleomkostninger	29	32
Aktiveret løn og gager mv.	-1.996	-2.174
	<u>2.175</u>	<u>2.355</u>
Gennemsnitligt antal medarbejdere omregnet til heltidsbeskæftigede.	<u>6</u>	<u>6</u>
Vederlag til direktion og bestyrelse	<u>1.709</u>	<u>1.751</u>

Med henvisning til årsregnskabsloven §98b, stk. 3 er vederlag til direktion og bestyrelse slået sammen.

Den del af selskabets personaleomkostninger, som kan henføres direkte til en værditilvækst på selskabets beholdning af arealer, aktiveres som en del af den regnskabsmæssige værdi af beholdning af arealer.

### 2 Finansielle omkostninger

Øvrige rentekomkostninger	118	3
Øvrige finansielle omkostninger	8	11
	<u>126</u>	<u>14</u>

## Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2017

### Noter

(Beløb i t.kr.)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>3 Driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris primo	1.398	1.184
Tilgang	0	268
Afgang	0	-54
Kostpris ultimo	<u>1.398</u>	<u>1.398</u>
Afskrivninger primo	1.048	899
Tilbageførte afskrivninger	0	-24
Årets afskrivninger	180	173
Afskrivninger ultimo	<u>1.228</u>	<u>1.048</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>170</u>	<u>350</u>
<b>Afskrives over</b>	<b>3-5 år</b>	<b>3-5 år</b>

### 4 Beholdning af arealer

Selskabets arealer forventes afstået løbende frem til år 2035.

## Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2017

### Noter

(Beløb i t.kr.)

#### 5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat m.m.	I alt
Egenkapital primo	78.513	376.248	454.761
Årets resultat	0	-33.991	-33.991
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>78.513</b>	<b>342.257</b>	<b>420.770</b>

#### Selskabskapital

Selskabskapitalen udgør 78.513.000 kr. fordelt i aktier á 1 kr. og multipla heraf.

#### Bevægelser på selskabskapitalen de sidste 5 år, i hele kroner:

Selskabskapital pr. 1. januar 2013	51.703.000 kr.
Selskabskapital 3. september 2014, kontant	3.000.000 kr.
Selskabskapital 12. december 2015, kontant	5.810.000 kr.
Selskabskapital 6. oktober 2016, Kontant	<u>18.000.000 kr.</u>
	<u>78.513.000 kr.</u>

#### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet har en leasingforpligtelse på 75 t.kr. pr. 31. december 2017, hvoraf 31 t.kr. forfalder i 2018.

Selskabet har herudover en forpligtigelse til betaling af vedligeholdelse af kaj anlæg i Gl. Havn, Frederica. Forpligtigelsen er gældende indtil kaj anlægget overdrages til Fredericia kommune. Overdragelse sker løbende over de næste 10-20 år i takt med, at større sammenhængende områder byggemodnes. I 2018 forfalder 616 t.kr.

Selskabet har i forbindelse med indgåelsen af salgsaftaler påtaget sig eventualforpligtelser vedrørende geotekniske og forureningsrelaterede forhold.

Koncernens sambeskattede selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst fra og med indkomståret 2013.

#### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ingen pantsætninger og sikkerhedsstillelser.

## Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2017

### Noter

#### 8 Nærtstående parter

Arealudvikling ApS, Jarmers Plads 2, København er hovedaktionær og har bestemmende indflydelse på Kanalbyen i Fredericia P/S. Medlemmer af Realdania By & Byg A/S' bestyrelse og direktion har betydelig indflydelse på Kanalbyen i Fredericia P/S. Det samme gælder disse medlemmers nære familie og juridiske personer, hvor disse har bestemmende eller betydelig indflydelse.

Transaktioner med nærtstående parter indgås og afregnes på markedsbaserede vilkår eller på omkostningsdækkende basis.

Der har i årets løb ikke været gennemført større eller usædvanlige transaktioner og aftaler mellem Kanalbyen i Fredericia P/S og nærtstående parter.

Selskabets komplementar er: FredericiaC Komplementar A/S, CVR-nr. 31754399, hjemsted: Fredericia.

Kanalbyen i Fredericia P/S indgår i koncernregnskabet for Realdania. Koncernregnskabet kan rekvireres hos Realdania, Jarmers Plads 2, 1551 København V.

#### 9 Ejerforhold

Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende mere end 5 % af stemmerne eller aktiekapitalen:

Fredericia Kommune  
Gothersgade 20  
7000 Fredericia

Arealudvikling ApS  
Jarmers Plads 2  
1551 København V