

CARLSBERG BYEN I A/S

CVR – NR. 32 65 44 79

ÅRSRAPPORT

1. januar – 31. december 2018
(10. regnskabsår)

Ny Carlsberg Vej 140
1799 København V

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

5. marts 2019

Henrik Groos

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE:

LEDELSESPÅTEGNING.....	2
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER.....	3
SELSKABSOPLYSNINGER	5
LEDELSESBERETNING.....	6
ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR – 31. DECEMBER 2018	8
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	8
RESULTATOPGØRELSE.....	12
BALANCE.....	13
EGENKAPITALOPGØRELSE.....	15
NOTER.....	16

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2018 for Carlsberg Byen I A/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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 5. marts 2019

Direktion:

Jens Nyhus
adm. direktør, CEO

Bestyrelse:

Henrik Heideby
Formand

Jens Nyhus

Jan S. Hansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Carlsberg Byen I A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Carlsberg Byen I A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 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 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.

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 noteplysningerne, 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 5. marts 2019
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Reedt
statsaut. revisor
mne24830

Kennet Hartmann
statsaut. revisor
mne40036

Selskabsoplysninger

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

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

CVR-nr.: 32 65 44 79
Stiftet: 15.12.2009
Hjemsted: Københavns Kommune
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018
Regnskabsår: 10. regnskabsår

Bestyrelse

Henrik Heideby, formand
Jens Nyhus
Jan S. Hansen

Direktion

Jens Nyhus, adm. direktør, CEO

Revision

Ernst & Young P/S
Godkendt Revisionspartnerselskab
Osvald Helmuths Vej 4
2000 Frederiksberg

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 5. marts 2019 på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Om Carlsberg Byen P/S

Carlsberg Byen P/S gennemfører udviklingsprojekter i størstedelen af Carlsberg Byen beliggende på Vesterbro kun 2 km fra Rådhuspladsen. Det færdige kvarter vil være et levende og attraktivt bykvarter gennem sammensætningen af boliger, butikker, kontorer, caféer, restaurationer, kultur, idræt, institutioner, S-togsstation, byrum, pladser, parker m.v.

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

Carlsberg Byen P/S' tidsplan for udvikling, byggeri, udlejning og salg af fast ejendom indebærer bl.a., at udviklingen af Carlsberg Byen forventes afsluttet i 2024. Udviklingen er inddelt i 3 etaper, hvoraf de to første er igangsat, hvilket betyder, at over 80% af Carlsberg Byen vil stå færdig 2022.

Der henvises til www.carlsbergbyen.dk for yderligere information omkring de færdige boliger, kontor- og detaillemål, F&B (Food & Beverage), pladser, P-kældre, igangværende byggerier, byggeafsnitsopdeling m.v.

Carlsberg Byen I A/S er ejet af Carlsberg Byen P/S, og udviklingsaktiviteterne finder i det væsentligste sted i selskabets og Carlsberg Byen P/S' øvrige datterselskaber. Der henvises til koncernstrukturen, som ligeledes er vist på Carlsberg Byens hjemmeside www.carlsbergbyen.dk.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2018 blev et tilfredsstillende år for koncernen Carlsberg Byen P/S, og resultatet overgik forventningerne bl.a. som følge af øget salg af erhvervsjendomme. Stadig flere byggerier blev færdiggjort og igangsat, så mere end 80 % af Carlsberg Byen P/S' udvikling af området nu er færdiggjort (ca. 35%) eller igangsat (ca. 45%).

De egentlige udviklingsaktiviteter finder sted i Carlsberg Byen I A/S' datterselskaber, hvortil der henvises. Selskabets aktiviteter omfatter herefter udviklingen af byggeafsnittene 10 (størstedelen) og 11 (delvist), hvorpå der pågår volumenstudier, projektering samt øvrige arbejder med henblik på gennemførelse af projekterne.

Carlsberg Byen I A/S' tilbageværende aktiviteter forløber planmæssigt.

Andre aktiviteter

Aktivisering af fredede og bevaringsværdige bygninger

Carlsberg Byen har en række eksisterende fredede og bevaringsværdige bygninger, herunder Administrationsbygningen, som ejes af selskabet.

Administrationsbygningen er under ombygning. Der er indgået totalentreprenøraftale og bygningen ventes færdiggjort ultimo 2019. Bygningen vil fremadrettet rumme fælleshus for Carlsberg Byens beboere samt et antal studios (1- og 2-værelses ejerlejligheder).

Byrum

Carlsberg Byen vil, når den står færdig, indeholde 25 byrum fordelt ud i bykvarteret. Byrummene vil afhængigt af deres placering have forskellige udtryk og funktioner og blive indrettet med bl.a. legeredskaber, aktivitetsrum, bænke, grønt og caféliv. Indtil videre er byrummene Tapperitorvet, Humletorvet, Bag Elefanterne, Købke Plads, Vesten for Humlen, Østen for Humlen, samt nordlig del af Fransiska Clausens plads etableret, og i 2019 vil Thorvald Bindesbølls Plads, Ottilia Jacobsens Plads samt størstedelen af Bryggernes plads blive klar til brug.

Ledelsesberetning

Økonomiske forhold

Selskabet har i 2018 realiseret et underskud på 2.259 tkr.

Selskabet forventer et underskud i 2019.

Selskabets egenkapital udgør 356.036 tkr. pr. 31. december 2018.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle aktiver samt projektbeholdninger vurderes for indikation på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er der ikke indtruffet begivenheder efter statusdagen af væsentlig betydning for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2018

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Carlsberg Byen I A/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.

Under henvisning til årsregnskabsloven § 86 stk. 4, har virksomheden undladt at udarbejde pengestrømsopgørelsen.

Med henvisning til årsregnskabslovens § 112 udarbejdes ikke koncernregnskab, da virksomheden indgår i koncernregnskabet for Carlsberg Byen P/S

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttoresultat

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

Nettoomsætning

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

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

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

Produktionsomkostninger

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

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2018

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 samt afskrivninger.

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 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.

Skat af årets resultat

Carlsberg Byen I A/S er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor Carlsberg Byen I A/S opnår bestemmende indflydelse.

Carlsberg Byen I A/S er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat – indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte i egenkapitalen.

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.

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2018

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.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Projekt- og salgsbeholdninger

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

Projekt- og salgsbeholdninger måles til kostpris eller nettorealiseringsværdien, 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.

Ejendomme, der er bestemt for salg, måles til den laveste værdi af den regnskabsmæssige værdi på tidspunktet for klassifikation som ”bestemt for salg” eller dagsværdien med fradrag af salgsomkostninger.

Nedskrivninger, som opstår ved den første klassifikation som ”bestemt for salg”, og gevinster eller tab ved efterfølgende måling til laveste værdi af den regnskabsmæssige værdi eller dagsværdi med fradrag af salgsomkostninger, indregnes i resultatopgørelsen under de poster, de vedrører. Gevinster og tab oplyses i noterne.

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2018

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt projektbeholdninger og ejendomme bestemt for salg vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Udbytte

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

Gældsforpligtelser

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris ved anvendelse af "den effektive rentes metode", således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen under finansielle omkostninger over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle – bortset fra virksomhedsovertagelser – er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2018

Resultatopgørelse

Note	2018 kr.	2017 kr.
	-2.356.831	-4.293.825
	BRUTTORESULTAT	
1	Administrationsomkostninger -56.701	-37.160
	-2.413.532	-4.330.985
	RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	
2	Resultat i dattervirksomheder -109.400	-60.136
	-2.522.932	-4.391.121
	RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	
3	Finansielle omkostninger -368.869	-977.421
	-2.891.801	-5.368.542
	RESULTAT FØR SKAT	
4	Skat af årets resultat 632.303	1.171.616
5	-2.259.498	-4.196.926
	ÅRETS RESULTAT	

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2018

Balance

Note	A K T I V E R	2018 kr.	2017 kr.
		<u> </u>	<u> </u>
	ANLÆGSAKTIVER		
	FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER		
6	Kapitalandele i dattervirksomheder	171.003.073	170.212.473
		<u> </u>	<u> </u>
	FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT	171.003.073	170.212.473
		<u> </u>	<u> </u>
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	171.003.073	170.212.473
		<u> </u>	<u> </u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER		
7	Projektbeholdninger	420.294.868	392.055.742
	Tilgodehavender	99.427	424.022
	Andre tilgodehavender	1.091.814	142.753
		<u> </u>	<u> </u>
	TILGODEHAVENDER I ALT	421.486.109	392.622.517
		<u> </u>	<u> </u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	421.486.109	392.622.517
		<u> </u>	<u> </u>
	A K T I V E R I A L T	592.489.182	562.834.990
		<u> </u>	<u> </u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2018

Balance

Note	P A S S I V E R	2018 kr.	2017 kr.
	EGENKAPITAL		
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	355.536.190	357.795.688
	EGENKAPITAL I ALT	356.036.190	358.295.688
	HENSATTE GÆLDSFORPLIGTELSER		
8	Udskudt skat	127.843.941	128.476.244
	HENSATTE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	127.843.941	128.476.244
	LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
9	Kreditinstitutter	32.869.858	35.224.816
	LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	32.869.858	35.224.816
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
	Leverandørgæld	3.364.413	614.492
	Gæld til tilknyttede virksomheder	68.510.514	36.491.854
9	Kreditinstitutter	2.525.664	2.854.425
	Anden gæld	1.338.602	877.471
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	75.739.193	40.838.242
	GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	108.609.051	76.063.058
	P A S S I V E R I A L T	592.489.182	562.834.990
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
11	Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.		
12	Nærtstående parter		

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2018

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 01.01.2018	500.000	357.795.688	358.295.688
Overført jf. resultatdisponering	<u>0</u>	<u>-2.259.498</u>	<u>-2.259.498</u>
Egenkapital pr. 31.12.2018	<u>500.000</u>	<u>355.536.190</u>	<u>356.036.190</u>

Selskabskapitalen på 500.000 kr. er fordelt på andele á 100 kr.

Ændringer af selskabskapitalen specificeres således:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Saldo 01.01	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
Saldo 31.12	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2018

Noter

1 Personaleomkostninger

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

	2018 kr.	2017 kr.
2 Andel af resultat i dattervirksomheder		
Andel af resultat efter skat i dattervirksomheder	-109.400	-60.136
	<u>-109.400</u>	<u>-60.136</u>
3 Finansielle omkostninger		
Realkreditlån	368.869	960.293
Øvrige finansielle omkostninger	0	17.128
	<u>368.869</u>	<u>977.421</u>
4 Skat		
Skat af årets resultat er sammensat som følger:		
Skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Årets regulering af udskudt skat	632.303	1.171.616
Afregnet skat sambeskatning	0	0
	<u>632.303</u>	<u>1.171.616</u>
5 Resultatdisponering		
Forslag til resultatdisponering		
Overført til egenkapitalreserver	-2.259.498	-4.196.926
	<u>-2.259.498</u>	<u>-4.196.926</u>
6 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Anskaffelsessum 01.01	170.358.257	36.711.487
Tilgang	900.000	133.646.770
Anskaffelsessum 31.12	<u>171.258.257</u>	<u>170.358.257</u>
Værdireguleringer 01.01	-145.784	-85.648
Andel af årets resultat	-109.400	-60.136
Værdireguleringer 31.12	<u>-255.184</u>	<u>-145.784</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12	<u>171.003.073</u>	<u>170.212.473</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2018

Noter

Tilgang i årets løb kan henføres til kapitalforhøjelse i en række datterselskaber samt apportindskud i forbindelse med stiftelse af projektudviklingsselskaber med tilhørende komplementarselskaber.

I kapitalandele indgår en samlet bogført værdi på 170.235 tkr., som er, eller er i proces med at blive, stillet til sikkerhed overfor byggelåns giver i de bagvedliggende selskabers byggelån (2017: 170.044 tkr.).

Navn og hjemsted	Stemme- og ejerandel	
Dattervirksomheder		
Carlsberg Byen BA 9 P/S	100%	
Komplementar Carlsberg Byen BA 9 ApS	100%	
Carlsberg Byen BA 10.3 P/S	100%	
Komplementar Carlsberg Byen BA 10.3 ApS	100%	
Carlsberg Byen BA 11 P/S	100%	
Komplementar Carlsberg Byen BA 11 ApS	100%	
Carlsberg Byen Komplementar ApS	100%	
Carlsberg Byen Administrationsbygning P/S	100%	
Komplementar Carlsberg Byen Administrationsbygning ApS	100%	
Carlsberg Byen BA 9 Bolig I P/S	100%	
Komplementar Carlsberg Byen BA 9 Bolig I ApS	100%	
Carlsberg Byen BA 9 Bolig II P/S	100%	
Komplementar Carlsberg Byen BA 9 Bolig II ApS	100%	
Carlsberg Byen BA 9 Tårn P/S	100%	
Komplementar Carlsberg Byen BA 9 Tårn ApS	100%	
Carlsberg Byen BA 10.3 Tårn P/S	100%	
Komplementar Carlsberg Byen BA 10.3 Tårn ApS	100%	
Carlsberg Byen BA 11 Kontor P/S	100%	
Komplementar Carlsberg Byen BA 11 Kontor ApS	100%	
	2018	2017
7 Projektbeholdninger	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Kostpris 01.01	392.055.742	618.290.414
Tilgang	28.239.126	14.017.097
Afgang	0	-240.251.769
Kostpris 31.12	<u>420.294.868</u>	<u>392.055.742</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12	<u>420.294.868</u>	<u>392.055.742</u>

Projektbeholdninger med en bogført værdi på 420.295 tkr. er stillet til sikkerhed for gæld jf. note 9 (2017: 392.056 tkr.).

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2018

Noter

8 Udskudt skat

Udskudt skat omfatter projektbeholdninger, tilgodehavender, låneomkostninger samt skattepligtigt underskud til fremførsel

	2018 kr.	2017 kr.
Udskudt skat 01.01	128.476.244	129.647.860
Årets regulering af udskudt skat	<u>-632.303</u>	<u>-1.171.616</u>
Udskudt skat 31.12	<u>127.843.941</u>	<u>128.476.244</u>

Udskudt skat vedrører:

	Regnskabs- mæssige værdier	Skatte- mæssige værdier	Midlertidige forskelle
Projektbeholdninger	420.294.867	63.032.663	357.262.204
Projektbeholdninger Carlsberg Byen BA 9 P/S	251.560.971	65.479.431	186.081.540
Projektbeholdninger Carlsberg Byen BA 10.3 P/S	83.719.806	34.381.337	49.338.469
Projektbeholdninger Carlsberg Byen BA 11 P/S	129.296.096	76.353.034	52.943.062
Tilgodehavender	99.427	497.427	-398.000
Låneomkostninger	347.898	18.421	329.477
Underskud til fremførsel	0	64.447.930	-64.447.930
	<u>885.319.065</u>	<u>304.210.243</u>	<u>581.108.822</u>

9 Kreditinstitutter

	Gæld i alt	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år
Realkreditlån	35.395.522	2.525.664	22.830.736
	<u>35.395.522</u>	<u>2.525.664</u>	<u>22.830.736</u>

Prioritetsgæld er etableret med sikkerhed i den bogførte værdi af projektbeholdninger.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld jf. note 9 er etableret med sikkerhed i den bogførte værdi af projektbeholdninger jf. note 7.

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2018

Noter

11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

I forlængelse af en spaltning i 2009, hvorved datterselskabet Carlsberg Byen I A/S blev etableret, hæfter Carlsberg Byen I A/S sammen med Carlsberg Danmark A/S subsidiært og solidarisk for forpligtelser, der bestod på tidspunktet for spaltningens offentliggørelse, dog højst med den tilførte nettoværdi svarende til 424 mio. kr. Som led i koncernens erhvervelse af Carlsberg Byen I A/S i april 2012, er det aftalt, at Carlsberg skal skadesløsholde Carlsberg Byen I A/S for eventuelle forpligtelser.

Selskabet hæfter solidarisk og ubegrænset for betaling af selskabsskat opstået inden for sambeskatningskredsen.

Selskabet deltager i cashpool på kassekredit hos en af koncernens bankforbindelser og hæfter herfor sammen med koncernens øvrige selskaber. Herudover kautionerer selskabet for moderselskabets kassekredit hos en af koncernens bankforbindelser.

Selskabet indgår i fælles momsregistrering med Carlsberg Byen P/S. Selskabet hæfter solidarisk for moms som vedrører fællesregistreringen.

12 Nærtstående parter

Carlsberg Byen I A/S' regnskab indgår i koncernregnskabet for 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

Direktion

På vegne af: Carlsberg Byen m.fl.

Serienummer: PID:9208-2002-2-875624123828

IP: 188.182.xxx.xxx

2019-03-07 13:27:42Z

NEM ID 

Jens Nyhus

Bestyrelse

På vegne af: Carlsberg Byen m.fl.

Serienummer: PID:9208-2002-2-875624123828

IP: 188.182.xxx.xxx

2019-03-07 13:44:15Z

NEM ID 

Jan Sten Hansen

Bestyrelse

På vegne af: Carlsberg Byen m.fl.

Serienummer: PID:9208-2002-2-001639702202

IP: 87.49.xxx.xxx

2019-03-07 14:13:16Z

NEM ID 

Henrik Tonsgaard Heideby

Bestyrelse

På vegne af: Carlsberg Byen m.fl.

Serienummer: PID:9208-2002-2-518168804373

IP: 2.106.xxx.xxx

2019-03-07 16:14:34Z

NEM ID 

Henrik Groos

Dirigent

På vegne af: Carlsberg Byen m.fl.

Serienummer: PID:9208-2002-2-322273718836

IP: 194.230.xxx.xxx

2019-03-09 21:52:26Z

NEM ID 

Kennet Hartmann

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Ernst & Young P/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-868469357634

IP: 83.92.xxx.xxx

2019-03-11 06:50:06Z

NEM ID 

Henrik Reedtz

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Ernst & Young P/S

Serienummer: CVR:30700228-RID:67854501

IP: 176.23.xxx.xxx

2019-03-11 07:20:47Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 5NYU5-3CBLE-BXSIB-LGAXJ-UGL53-M3Q46

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>