

CARLSBERG BYEN EJENDOMME I P/S

CVR – NR. 35 24 85 52

ÅRSRAPPORT

1. januar – 31. december 2018
(6. 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 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 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 udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og for selskabets finansielle stilling.

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 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 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 notoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

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

Henrik Reedtz
statsaut. revisor
mne24830

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: 01.01.2013
Hjemsted: Københavns Kommune
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018
Regnskabsår: 6. 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 Ejendomme I P/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 Ejendomme I P/S' datterselskaber, hvortil der henvises. Selskabets aktiviteter omfatter herefter eksisterende ejendomme samt udviklingen af byggeafsnittene 6 Vest og 14, hvorpå der pågår volumenstudier, projektering samt øvrige arbejder med henblik på gennemførelse af projekterne.

Carlsberg Byen Ejendomme I P/S' tilbageværende aktiviteter forløber planmæssigt.

Andre aktiviteter

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.

Økonomiske forhold

Selskabet har i 2018 realiseret et overskud på 355.289 tkr. – et resultat som er væsentligt bedre end forventet, hvilket blandt andet skyldes salg af erhvervsjendomme i dattervirksomhederne.

Selskabet forventer et positivt resultat i 2019.

Selskabets egenkapital udgør 1.346.332 tkr. pr. 31. december 2018.

Der indstilles et udbytte på 705 mio. kr. til godkendelse på generalforsamlingen.

Ledelsesberetning (fortsat)

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 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 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 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.

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.

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2018

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.

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 2018

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

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 salgsbestræbelser.

Projektbeholdninger måles til kostpris eller nettorealisationsværdien, 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 projektbeholdninger 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.

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2018

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 nettorealisationseværdi.

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 nettorealisationseværdi eller til dagsværdi. Hvis opfyldelse af forpligtelsen tidsmæssigt forventes at ligge langt ude i fremtiden, måles forpligtelsen til dagsværdi.

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2018

Resultatopgørelse

Note		2018 kr.	2017 kr.
	BRUTTORESULTAT	31.442.188	12.742.015
1	Administrationsomkostninger	-377.759	-326.169
	RESULTAT FOR KAPITALANDELE OG FINANSIELLE POSTER	31.064.429	12.415.846
2	Resultat i dattervirksomheder	325.843.578	150.505.561
	Resultat af primær drift	356.908.007	162.921.407
3	Finansielle indtægter	38.902	0
4	Finansielle omkostninger	-1.657.397	-3.722.434
5	ÅRETS RESULTAT	355.289.512	159.198.973

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2018

Balance

Note	A K T I V E R	2018 kr.	2017 kr.
	ANLÆGSAKTIVER		
	FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER		
6	Kapitalandele i dattervirksomheder	1.229.785.772	902.742.194
	FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT	1.229.785.772	902.742.194
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	1.229.785.772	902.742.194
	OMSÆTNINGSAKTIVER		
7	Projektbeholdninger	340.033.264	372.774.183
	Tilgodehavender	4.306.233	3.707.510
	Andre tilgodehavender	16.813.733	6.673.938
	TILGODEHAVENDER I ALT	361.153.230	383.155.631
8	LIKVIDE BEHOLDNINGER	999.311	1.000.027
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	362.152.541	384.155.658
	A K T I V E R I A L T	1.591.938.313	1.286.897.852

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2018

Note	PASSIVER	2018 kr.	2017 kr.
	EGENKAPITAL		
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	155.741.802
	Overført resultat	640.832.171	834.800.857
	Forslag til udbytte	705.000.000	0
	EGENKAPITAL I ALT	1.346.332.171	991.042.659
	HENSATTE GÆLDSFORPLIGTELSE		
9	Andre hensatte forpligtelser	6.795.474	8.568.142
	HENSATTE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	6.795.474	8.568.142
	LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE		
10	Kreditinstitutter	133.985.443	138.838.723
11	Deposita	87.173	867.795
	LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	134.072.616	139.706.518
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE		
	Leverandørgæld	2.507.187	4.623.913
	Gæld til tilknyttede virksomheder	67.476.415	126.470.801
10	Kreditinstitutter	5.125.869	4.099.230
	Anden gæld	29.628.581	12.386.589
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	104.738.052	147.580.533
	GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	238.810.668	287.287.051
	PASSIVER I ALT	1.591.938.313	1.286.897.852
12	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
13	Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.		
14	Nærtstående parter		

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2018

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs-ka- pital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført re- sultat	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital pr. 01.01.2018	500.000	155.741.802	834.800.857	0	991.042.659
Overført jf. resultatdisponering	0	-155.741.802	-193.968.686	705.000.000	355.289.512
Egenkapital pr. 31.12.2018	500.000	0	640.832.171	705.000.000	1.346.332.171

Der er i året anvendt samtidighedsprincippet for så vidt angår udbytte fra datterselskaber, i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 43 a.

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

Ændringer af selskabskapitalen specificeres således:

	2018 kr.	2017 kr.	2016 kr.	2015 kr.	2014 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 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.

2 Andel af resultat i dattervirksomheder

	2018 kr.	2017 kr.
Andel af resultat efter skat i dattervirksomheder	<u>325.843.578</u>	<u>150.505.561</u>
	<u>325.843.578</u>	<u>150.505.561</u>

3 Finansielle indtægter

Øvrige finansielle indtægter	<u>38.902</u>	<u>0</u>
	<u>38.902</u>	<u>0</u>

4 Finansielle omkostninger

Kreditinstitutter	1.501.854	3.582.207
Renter tilknyttede virksomheder	16.374	0
Øvrige finansielle omkostninger	<u>139.169</u>	<u>140.227</u>
	<u>1.657.397</u>	<u>3.722.434</u>

5 Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført til egenkapitalreserver	-193.968.686	8.693.412
Forslået udbytte for regnskabsåret	705.000.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	<u>-155.741.802</u>	<u>150.505.561</u>
	<u>355.289.512</u>	<u>159.198.973</u>

6 Kapitalandele i dattervirksomheder

Anskaffelsessum 01.01	747.000.392	439.379.518
Tilgang	<u>1.200.000</u>	<u>307.620.874</u>
Anskaffelsessum 31.12	<u>748.200.392</u>	<u>747.000.392</u>
Værdireguleringer 01.01	155.741.802	5.236.241
Andel af årets resultat	<u>325.843.578</u>	<u>150.505.561</u>
Værdireguleringer 31.12	<u>481.585.380</u>	<u>155.741.802</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12	<u>1.229.785.772</u>	<u>902.742.194</u>

Tilgang i årets løb kan henføres til kapitalforhøjelse i en række komplementarselskaber.

I kapitalandele indgår en samlet bogført værdi på 392.219 tkr., som er, eller er i proces med at blive, stillet til sikkerhed overfor byggelånsgeber i de bagvedliggende selskabers byggelån (2017: 832.861 tkr.)

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2018

Noter

6 Kapitalandele i dattervirksomheder (fortsat)

Navn og hjemsted	Stemme- og ejerandel
Dattervirksomheder	
Carlsberg Byen 20D P/S	100%
Carlsberg Byen BA 2 P/S	100%
Carlsberg Byen BA 2 Bolig P/S	100%
Carlsberg Byen BA 2 Tårn P/S	100%
Carlsberg Byen BA 3 P/S	100%
Carlsberg Byen BA 4.2 P/S	100%
Carlsberg Byen BA 5 P/S	100%
Carlsberg Byen BA 5 Bolig P/S	100%
Carlsberg Byen BA 6ø P/S	100%
Carlsberg Byen BA 6Ø Bolig I P/S	100%
Carlsberg Byen BA 6Ø Bolig II P/S	100%
Carlsberg Byen BA 6Ø Tårn P/S	100%
Carlsberg Byen BA 7 P/S	100%
Carlsberg Byen BA 7 Bolig P/S	100%
Carlsberg Byen BA 12 P/S	100%
Carlsberg Byen BA 13 P/S	100%
Carlsberg Byen BA 15 P/S	100%
Carlsberg Byen BA 15 Bolig P/S	100%
Carlsberg Byen BA 15 Tårn P/S	100%
Carlsberg Byen BA 16 P/S	100%
Carlsberg Byen BA 16.3 P/S	100%
Carlsberg Byen BA 17 P/S	100%
Carlsberg Byen Komplementar 20D ApS	100%
Komplementar Carlsberg Byen BA 2 ApS	100%
Komplementar Carlsberg Byen BA 2 Bolig ApS	100%
Komplementar Carlsberg Byen BA 2 Tårn ApS	100%
Komplementar Carlsberg Byen BA 3 ApS	100%
Komplementar Carlsberg Byen BA 4.2 ApS	100%
Komplementar Carlsberg Byen BA 5 ApS	100%
Komplementar Carlsberg Byen BA 5 Bolig ApS	100%
Komplementar Carlsberg Byen BA 6ø ApS	100%
Komplementar Carlsberg Byen BA 6Ø Bolig I ApS	100%
Komplementar Carlsberg Byen BA 6Ø Bolig II ApS	100%
Komplementar Carlsberg Byen BA 6Ø Tårn ApS	100%
Komplementar Carlsberg Byen BA 7 ApS	100%
Komplementar Carlsberg Byen BA 7 Bolig ApS	100%
Komplementar Carlsberg Byen BA 12 ApS	100%
Komplementar Carlsberg Byen BA 13 ApS	100%
Komplementar Carlsberg Byen BA 15 ApS	100%
Komplementar Carlsberg Byen BA 15 Bolig ApS	100%
Komplementar Carlsberg Byen BA 15 Tårn ApS	100%
Komplementar Carlsberg Byen BA 16 ApS	100%
Komplementar Carlsberg Byen BA 16.3 ApS	100%
Komplementar Carlsberg Byen BA 17 ApS	100%

Alle ovennævnte selskaber har hjemsted i København, Danmark

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2018

Noter

		2018	2017
		kr.	kr.
7	Projektbeholdninger		
	Kostpris 01.01	372.774.183	749.605.840
	Tilgang	55.169.819	72.115.952
	Afgang	-87.910.738	-446.947.609
	Øvrige ændringer	0	-2.000.000
	Kostpris 31.12	<u>340.033.264</u>	<u>372.774.183</u>
	Regnskabsmæssig værdi 31.12	<u>340.033.264</u>	<u>372.774.183</u>
<p>Årets afgang på 87.911 tkr. kan henføres til fakturering af infrastrukturbidrag til datterselskaberne (Afgang 2017 på 446.948 tkr. Kan henføres til apportindskud i datterselskaberne).</p> <p>Projektbeholdninger med en bogført værdi på 340.033 tkr. Er stillet til sikkerhed for gæld jf. note 12 (2017: 372.774 tkr.)</p>			
8	Likvide beholdninger		
	I likvide beholdninger indgår et deponeret beløb på 999 tkr. vedrørende salg af ejendomme. Beløbet frigøres endeligt ved opfyldelse af betinget købsaftale (2017: 1.000 tkr.).		
9	Andre hensatte forpligtelser		
	Andre hensatte forpligtelser består af forpligtelser, der er opstået i forbindelse med salg af ejendomme samt henførbare omkostninger til byggeri.		
10	Kreditinstitutter		
		Afdrag	Restgæld
		første år	efter 5 år
		<u>Gæld i alt</u>	
	Realkreditlån	<u>139.111.312</u>	<u>107.658.645</u>
		<u>139.111.312</u>	<u>107.658.645</u>
11	Deposita	2018	2017
		kr.	kr.
	Anskaffelsessum 01.01	867.795	0
	Tilgang	358	867.795
	Afgang	-780.980	0
	Anskaffelsessum 31.12	<u>87.173</u>	<u>867.795</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2018

Noter

12 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld jf. note 10 etablerede med sikkerhed i den bogførte værdi af projektbeholdninger jf. note 7.

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

Der er indgået aftale om salg og levering af ejendommen Rød Lagerbygning i 2019.

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. 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.

14 **Nærtstående parter**

En væsentlig del af selskabets lejeindtægter hidrører fra Carlsberg koncernen, som tillige er aktionær i moderselskabet Carlsberg Byen P/S. Alle transaktioner i regnskabsåret er foregået på markedsvilkår.

Carlsberg Byen Ejendomme I P/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: V3QIE-JFW2-ONBDL-HKZL-YFSDN-0G3JD

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>