

CARLSBERG BYEN EJENDOMME P/S

CVR – NR. 35 24 85 79

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
NØGLETAL.....	6
LEDELSESBERETNING.....	7
ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR – 31. DECEMBER 2018	9
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	9
RESULTATOPGØRELSE.....	14
BALANCE.....	15
EGENKAPITALOPGØRELSE.....	17
NOTER.....	18

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2018 for Carlsberg Byen Ejendomme 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 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 Ejendomme P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Carlsberg Byen Ejendomme 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 revisionshandling 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 Ejendomme P/S
Ny Carlsberg Vej 140
DK-1799 København V

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

CVR-nr.: 35 24 85 79
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.

Nøgletal

Nøgletal for selskabet

kr.	2018	2017	2016	2015	2014
Hovedtal					
Bruttoresultat	-10.000.145	15.719.060	222.524.021	0	0
Resultat af primær drift	-10.066.681	15.666.055	222.354.016	-57.617	-109.114
Resultat af finansielle poster	-36.958	610.579	90.369	9	5
Årets resultat	-10.103.639	16.276.634	222.444.385	-57.608	-109.109
Balancesum	659.301.705	683.218.347	1.098.529.797	2.270.940.282	1.635.902.370
Heraf til investering i materielle anlægsaktiver	0	0	0	0	0
Egenkapital	631.530.746	641.634.385	624.838.895	830.536.677	817.700.980
Nøgletal					
Soliditetsgrad	96%	94%	57%	37%	50%
Egenkapitalforrentning	-2%	3%	31%	0,0%	0,0%
Gennemsnitlige antal fuldtidsbeskæftigede	0	0	0	0	0

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens online version af "Anbefalinger & Nøgletal".

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Overskudsgrad	$\frac{\text{Driftsresultat (EBIT)} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Bruttomargin	$\frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$
Egenkapitalforrentning	$\frac{\text{Resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

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 P/S er ejet af Carlsberg Byen P/S. 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%).

I løbet af 2018 har selskabet solgt yderligere lejligheder i Bohrs Tårn samt udlejet en mindre del af Bohrs Tårn.

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 underskud på 10.104 tkr.

Selskabet forventer et positivt resultat i 2019.

Selskabets egenkapital udgør 631.531 tkr. pr. 31. december 2018.

Der indstilles et udbytte på 300 mio. kr. til godkendelse på generalforsamlingen.

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.

Ledelsesberetning (fortsat)

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

Efter årsafslutningen har selskabet solgt parkeringskælderens under Bohrs Tårn til Carlsberg Byen Parke-ring P/S.

Der er ikke derudover 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 P/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse mellemstor C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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

Med henvisning til årsregnskabslovens § 112 udarbejdes ikke koncernregnskab, da virksomheden indgår i koncernskabet 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 resultatopførelsen 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 resultatopførelsen.

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 resultatopførelsen 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.

Selskabsskat

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

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Bygninger omfatter færdigopførte parkeringsanlæg taget i brug. Afskrivningsgrundlaget er kostprisen med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Grunde afskrives ikke.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn samt låneomkostninger fra specifik og general låntagning, der direkte vedrører opførelsen af det enkelte aktiv.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid og eventuelle restværdier, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger op til 8 år

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2018

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis produktions- og administrationsomkostninger.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

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.

Nettopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettopskrivning efter den indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelseshærdien.

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 diskonteringsrate 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.

Salgsbeholdninger omfatter grunde og bygninger, som er færdigudviklede, og hvorpå der er aktive salgsbestræbelser.

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.

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2018

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 projektudviklingsagen 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.

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.

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2018

Hensatte forpligtelser

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

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2018

Resultatopgørelse

Note		2018	2017
		kr.	kr.
	BRUTTORESULTAT	-10.000.145	15.719.060
1	Administrationsomkostninger	-66.536	-53.005
	RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	-10.066.681	15.666.055
2	Finansielle indtægter	0	662.000
3	Finansielle omkostninger	-36.958	-51.421
4	ÅRETS RESULTAT	-10.103.639	16.276.634

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2018

Balance

Note	A K T I V E R	2018 kr.	2017 kr.
	ANLÆGSAKTIVER		
	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		
	Grunde og bygninger	120.507.515	121.092.259
5	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT	120.507.515	121.092.259
	FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER		
6	Kapitalandele i dattervirksomheder	600.000	0
7	Tilgodehavender	14.656.000	14.662.000
	FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT	15.256.000	14.662.000
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	135.763.515	135.754.259
	OMSÆTNINGSAKTIVER		
8	Projektbeholdninger	306.538.078	366.576.706
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	188.100.580	177.014.444
	Tilgodehavender	139.112	38.228
	Andre tilgodehavender	28.760.420	1.861.989
	TILGODEHAVENDER I ALT	523.538.190	545.491.367
9	LIKVIDE BEHOLDNINGER	0	1.972.721
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	523.538.190	547.464.088
	A K T I V E R I A L T	659.301.705	683.218.347

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	331.030.746	641.134.385
	Forslag til udbytte	300.000.000	0
	EGENKAPITAL I ALT	631.530.746	641.634.385
	HENSATTE GÆLDSFORPLIGTELSER		
10	Andre hensatte forpligtelser	16.245.255	4.472.984
	HENSATTE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	16.245.255	4.472.984
	LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
11	Deposita	1.222.000	1.426.316
	LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	1.222.000	1.426.316
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
	Leverandørgæld	492.377	25.810.755
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	76.000
	Anden gæld	9.811.327	9.797.907
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	10.303.704	35.684.662
	GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	11.525.704	37.110.978
	P A S S I V E R I A L T	659.301.705	683.218.347
12	Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.		
13	Nærtstående parter		

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2018

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Forslag til udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 01.01.2018	500.000	641.134.385	0	641.634.385
Overført jf. resultatdisponering	<u>0</u>	<u>-310.103.639</u>	<u>300.000.000</u>	<u>-10.103.639</u>
Egenkapital pr. 31.12.2018	<u>500.000</u>	<u>331.030.746</u>	<u>300.000.000</u>	<u>631.530.746</u>

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

Ændringer af selskabskapitalen specificeres således:

	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 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 Personalemkostninger

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 Finansielle indtægter		
Øvrige finansielle indtægter	0	662.000
	<u>0</u>	<u>662.000</u>
3 Finansielle omkostninger		
Kreditinstitutter	0	39.119
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	15.373	0
Øvrige finansielle omkostninger	21.585	12.302
	<u>36.958</u>	<u>51.421</u>
4 Resultatdisponering		
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	300.000.000	0
Overført til egenkapitalreserver	-310.103.639	16.276.634
	<u>-10.103.639</u>	<u>16.276.634</u>
	Grunde og bygninger	Total
5 Materielle anlægsaktiver	kr.	kr.
Kostpris 01.01	121.676.868	121.676.868
Overførsel fra projektbeholdninger	-182	-182
Kostpris 31.12	<u>121.676.686</u>	<u>121.676.686</u>
Af- og nedskrivninger 01.01	-584.609	-584.609
Årets afskrivninger	-584.562	-584.562
Af- og nedskrivninger 31.12	<u>-1.169.171</u>	<u>-1.169.171</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2018	<u>120.507.515</u>	<u>120.507.515</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2017	<u>121.092.259</u>	<u>121.092.259</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2018

Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
6 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Anskaffelsessum 01.01	0	0
Tilgang	600.000	0
Anskaffelsessum 31.12	600.000	0
Værdireguleringer 01.01	0	0
Andel af årets resultat	0	0
Værdireguleringer 31.12	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31.12	600.000	0

Tilgang i årets løb kan henføres til stiftelse af selskab med tilhørende komplementarselskab.

<u>Navn og hjemsted</u>	<u>Stemme- og ejerandel</u>	
Dattervirksomheder		
Carlsberg Byen Ejendomme Tårn P/S	100%	
Komplementar Carlsberg Byen Ejendomme Tårn ApS	100%	
7 Finansielle anlægsaktiver		
Anskaffelsessum 01.01	14.662.000	14.000.000
Tilgang i årets løb	0	662.000
Anden regulering	-6.000	0
Anskaffelsessum 31.12	14.656.000	14.662.000
8 Projektbeholdninger		
Kostpris 01.01	366.576.706	664.418.033
Tilgang	7.790.860	90.905.790
Afgang	-55.642.666	-267.070.249
Nedskrivning	-12.187.004	0
Overførsel til materielle anlægsaktiver	182	-121.676.868
Kostpris 31.12	306.538.078	366.576.706
Regnskabsmæssig værdi 31.12	306.538.078	366.576.706

I projektbeholdninger indgår finansieringsomkostninger på 30 mio. tkr. (2017: 33 mio. kr.).

I projektbeholdninger indgår ejendomme bestemt for salg på 299 mio. tkr. (2017: 338 mio. kr.).

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2018

Noter

9 **Likvide beholdninger**

I likvide beholdninger indgår et deponeret beløb på 0 tkr. vedrørende salg af ejendomme (2017: 1.973 tkr.).

10 **Andre hensatte forpligtelser**

Andre hensatte forpligtelser består af forpligtelser, der er opstået i forbindelse med salg af ejendomme samt henførbare omkostninger til byggeri.

	2018	2017
	kr.	kr.
11 Deposita		
Anskaffelsessum 01.01	1.426.316	1.426.316
Tilgang	522.000	0
Afgang	-726.316	0
Anskaffelsessum 31.12	1.222.000	1.426.316

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

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

Selskabet deltager i cashpool på kassekredit hos en af koncernens bankforbindelser og hæfter herfor sammen med koncernens øvrige selskaber.

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

13 **Nærtstående parter**

Carlsberg Byen Ejendomme 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: N5E85-TF300-51WYG-ILT52-EUZS3-F46Y1

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>