

CARLSBERG BYEN EJENDOMME P/S

CVR – NR. 35 24 85 79

ÅRSRAPPORT

1. januar – 31. december 2019
(7. regnskabsår)

Ny Carlsberg Vej 140
1799 København V

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

5. marts 2020

Henrik Groos

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE:

LEDELSESPÅTEGNING.....	2
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER.....	3
SELSKABSOPLYSNINGER.....	5
LEDELSESBERETNING.....	6
ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR – 31. DECEMBER 2019	8
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	8
RESULTATOPGØRELSE.....	12
BALANCE.....	13
EGENKAPITALOPGØRELSE.....	15
NOTER.....	16

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019.

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 2020

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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019 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 noteoplysningerne, 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 2020
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Reedtz
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 2019
Regnskabsår: 7. regnskabsår

Bestyrelse

Henrik Heideby, formand
Jens Nyhus
Jan S. Hansen

Direktion

Jens Nyhus, adm. direktør, CEO

Revision

Ernst & Young P/S
Godkendt Revisionspartnerselskab
Dirch Passers Allé 36
2000 Frederiksberg

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 5. marts 2020 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 bliver et levende og attraktivt bykvarter med boliger, butikker, kontorer, caféer, restaurationer, kultur, idræt, institutioner, S-togsstation, byrum, pladser, parker, parkering m.v.

Carlsberg Byen P/S' ejerkræds 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, hvilket er i overensstemmelse med tids- og strategiplanen fra 2013.

Udviklingen af Carlsberg Byen er inddelt i tre etaper, hvoraf Etape 1 er færdiggjort, og Etape 2 er i gang med at blive bygget og står færdigt i 2021/2022. Det betyder, at over 80% af Carlsberg Byen står færdig ved udgangen af 2022. Etape 3, og dermed de sidste 20%, færdiggøres i perioden 2021-2024.

På hjemmesiden www.carlsbergbyen.dk er der yderligere information om Carlsberg Byens boliger, kontor- og detaillejning, F&B (Food & Beverage), byrumspladser, P-kældre, igangværende byggerier, byggeafsnitsopdeling m.v.

De egentlige udviklingsaktiviteter finder sted i Carlsberg Byen P/S' datterselskaber.

Carlsberg Byen Ejendomme P/S er ejet af Carlsberg Byen P/S. Koncernstrukturen er vist på Carlsberg Byens hjemmeside www.carlsbergbyen.dk.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2019 blev endnu et tilfredsstillende år for Carlsberg Byen P/S, og resultatet overgik forventningerne bl.a. som følge af flere leverede boliger og flere solgte erhvervsjendomme end forudsat.

Der er derudover fuld gang i Carlsberg Byens Etape 2-projekter, og ved indgangen til 2020 har byggeaktiviteten nået sit foreløbige højdepunkt, og det skrider hastigt fremad. Det betyder, at ca. 40% af Carlsberg Byen P/S' samlede udviklingsområde er færdiggjort, andre ca. 40% er i gang med at blive bygget, og ved udgangen af 2022 vil mere end 80% af Carlsberg Byen være færdigbygget.

I løbet af 2019 har selskabet solgt og udlejet yderligere lejligheder i Bohrs Tårn.

Selskabet har ultimo 2019 overdraget en række ejerlejligheder i Bohrs Tårn til datterselskaber.

Andre aktiviteter

Byrum

Carlsberg Byen vil, når den står færdig, indeholde 25 byrum fordelt over hele bykvarteret. Byrummene vil 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, den nordlige del af Fransiska Clausens Plads, Thorvald Bindesbølls Plads samt størstedelen af Bryggernes Plads etableret. I starten af 2020 forventer vi, at Ottilia Jacobsens Plads er etableret.

Ledelsesberetning (fortsat)

Økonomiske forhold

Selskabet har i 2019 realiseret et overskud på 8.872 tkr.

Selskabet forventer et positivt resultat i 2020.

Selskabets egenkapital udgør 340.403 tkr. pr. 31. december 2019.

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 derudover indtruffet begivenheder efter statusdagen af væsentlig betydning for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2019

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Carlsberg Byen Ejendomme P/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Virksomheden har skiftet regnskabsklasse fra mellemstor C-virksomhed til klasse B-virksomhed

Årsrapporten 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 byg

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2019

geprojekter 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 30 år

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revideres 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.

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2019

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.

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 diskonteringsssats 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.

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.

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2019

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.

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.

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 2019

Resultatopgørelse

Note		2019 kr.	2018 kr.
1	BRUTTORESULTAT	8.641.499	-10.000.145
2	Administrationsomkostninger	-54.154	-66.536
	RESULTAT FØR KAPITALANDELE OG FINANSIELLE POSTER	8.587.345	-10.066.681
3	Resultat i dattervirksomheder	11.927	0
	RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	8.599.272	-10.066.681
4	Finansielle indtægter	288.000	0
5	Finansielle omkostninger	-15.194	-36.958
6	ÅRETS RESULTAT	8.872.078	-10.103.639

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2019

Balance

Note	A K T I V E R	2019 kr.	2018 kr.
	ANLÆGSAKTIVER		
	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		
	Grunde og bygninger	0	120.507.515
7	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT	0	120.507.515
	FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER		
8	Kapitalandele i dattervirksomheder	272.486.619	600.000
9	Tilgodehavender	14.944.000	14.656.000
	FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT	287.430.619	15.256.000
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	287.430.619	135.763.515
	OMSÆTNINGSAKTIVER		
10	Projektbeholdninger	5.441.314	306.538.078
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	38.084.097	188.100.580
	Tilgodehavender	8.655	139.112
	Andre tilgodehavender	24.742.335	28.760.420
	TILGODEHAVENDER I ALT	68.276.401	523.538.190
11	LIKVIDE BEHOLDNINGER	7.900.000	0
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	76.176.401	523.538.190
	A K T I V E R I A L T	363.607.020	659.301.705

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2019

Balance

Note	P A S S I V E R	2019 kr.	2018 kr.
	EGENKAPITAL		
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	11.927	0
	Overført resultat	339.890.897	331.030.746
	Forslag til udbytte	0	300.000.000
	EGENKAPITAL I ALT	340.402.824	631.530.746
	HENSATTE GÆLDSFORPLIGTELSE		
12	Andre hensatte forpligtelser	15.967.669	16.245.255
	HENSATTE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	15.967.669	16.245.255
	LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE		
13	Deposita	1.247.582	1.222.000
	LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	1.247.582	1.222.000
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE		
	Leverandørgæld	395.376	492.377
	Anden gæld	5.593.569	9.811.327
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	5.988.945	10.303.704
	GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	7.236.527	11.525.704
	P A S S I V E R I A L T	363.607.020	659.301.705
14	Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.		
15	Nærtstående parter		

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2019

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital kr.	Overført resultat kr.	Reserve for nettoopskrivning efter indre vær- dis metode kr.	Forslag til udbytte kr.	I alt kr.
Egenkapital pr. 01.01.2019	500.000	331.030.746	0	300.000.000	631.530.746
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-300.000.000	-300.000.000
Overført jf. resultatdisponering	0	8.860.151	11.927	0	8.872.078
Egenkapital pr. 31.12.2019	500.000	339.890.897	11.927	0	340.402.824

Selskabskapitalen på 500.000 kr. er fordelt på andele á 1 kr.

Ændringer af selskabskapitalen specificeres således:

	2019 kr.	2018 kr.	2017 kr.	2016 kr.	2015 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 2019

Noter

	2019	2018
	kr.	kr.
1 Af- og nedskrivninger		
Materielle anlægsaktiver	744.639	584.586
Gevinst ved salg af anlægsaktiver	-697.784	0
	<u>46.855</u>	<u>584.586</u>
Produktionsomkostninger	46.855	584.586
	<u>46.855</u>	<u>584.586</u>
2 Personaleomkostninger		
<p>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.</p>		
3 Andel af resultat i dattervirksomheder		
Andel af resultat i dattervirksomheder	11.927	0
	<u>11.927</u>	<u>0</u>
4 Finansielle indtægter		
Øvrige finansielle indtægter	288.000	0
	<u>288.000</u>	<u>0</u>
5 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	15.142	15.373
Øvrige finansielle omkostninger	52	21.585
	<u>15.194</u>	<u>36.958</u>
6 Resultatdisponering		
Forslag til resultatdisponering		
Overført til egenkapitalreserver	8.860.151	-310.103.639
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	300.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	11.927	0
	<u>8.872.078</u>	<u>-10.103.639</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2019

Noter

	Grunde og bygninger kr.	Total kr.
7 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris 01.01	121.676.686	121.676.686
Overførsel fra projektbeholdninger	109.801.200	109.801.200
Årets tilgang	1.894.602	1.894.602
Årets afgang	-233.372.488	-233.372.488
Kostpris 31.12	0	0
Af- og nedskrivninger 01.01	-1.169.171	-1.169.171
Årets afskrivninger	-744.639	-744.639
Tilbageførte af- og nedskrivninger vedr. årets afgang	1.913.810	1.913.810
Af- og nedskrivninger 31.12	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2019	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2018	120.507.515	120.507.515
	2019	2018
8 Kapitalandele i dattervirksomheder	kr.	kr.
Anskaffelsessum 01.01	600.000	0
Tilgang	393.079.990	600.000
Afgang	-121.205.298	0
Anskaffelsessum 31.12	272.474.692	600.000
Værdireguleringer 01.01	0	0
Andel af årets resultat	11.927	0
Værdireguleringer 31.12	11.927	0
Regnskabsmæssig værdi 31.12	272.486.619	600.000

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

Navn og hjemsted	Stemme- og ejerandel
Dattervirksomheder	
Carlsberg Byen Ejendomme Tårn P/S	100%
Komplementar Carlsberg Byen Ejendomme Tårn ApS	100%
Carlsberg Byen Ejendomme Tårn Udlejning P/S	100%
Komplementar Carlsberg Byen Ejendomme Tårn Udlejning ApS	100%
Carlsberg Byen Ejendomme Tårn Salg P/S	100%
Komplementar Carlsberg Byen Ejendomme Tårn Salg ApS	100%

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2019

Noter

	2019	2018
	kr.	kr.
9 Finansielle anlægsaktiver		
Anskaffelsessum 01.01	14.656.000	14.662.000
Anden regulering	288.000	-6.000
Anskaffelsessum 31.12	<u>14.944.000</u>	<u>14.656.000</u>
10 Projektbeholdninger		
Kostpris 01.01	306.538.078	366.576.706
Tilgang	6.826.742	7.790.860
Afgang	-198.122.306	-55.642.666
Nedskrivning	0	-12.187.004
Overførsel til materielle anlægsaktiver	<u>-109.801.200</u>	<u>182</u>
Kostpris 31.12	<u>5.441.314</u>	<u>306.538.078</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12	<u>5.441.314</u>	<u>306.538.078</u>
I projektbeholdninger indgår finansieringsomkostninger på 276 tkr. (2018: 30 mio. kr.).		
I projektbeholdninger indgår ejendomme bestemt for salg på 5.441 tkr. (2018: 299 mio. kr.).		
11 Likvide beholdninger		
I likvide beholdninger indgår et deponeret beløb på 7.900 tkr. vedrørende salg af ejendomme (2018: 0 tkr.).		
12 Andre hensatte forpligtelser		
Andre hensatte forpligtelser består af forpligtelser, der er opstået i forbindelse med salg af ejendomme samt henførbare omkostninger til byggeri.		
13 Deposita	Deposita	Total
	kr.	kr.
Anskaffelsessum 01.01	<u>1.222.000</u>	<u>1.222.000</u>
Tilgang	725.582	725.582
Afgang	<u>-700.000</u>	<u>-700.000</u>
Anskaffelsessum 31.12	<u>1.247.582</u>	<u>1.247.582</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2019

Noter

14 **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) subsidært 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.

Normale forpligtelser ved salg af ejendomme og grunde.

Der er indgået aftale om salg og levering af projektboliger i de kommende år.

15 **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

2020-03-05 15:53:29Z

NEM ID 

Jens Nyhus

Bestyrelse

På vegne af: Carlsberg Byen m.fl.

Serienummer: PID:9208-2002-2-875624123828

IP: 188.182.xxx.xxx

2020-03-05 15:59:51Z

NEM ID 

Jan Sten Hansen

Bestyrelse

På vegne af: Carlsberg Byen m.fl.

Serienummer: PID:9208-2002-2-001639702202

IP: 2.131.xxx.xxx

2020-03-05 16:25:39Z

NEM ID 

Henrik Tonsgaard Heideby


Bestyrelse

På vegne af: Carlsberg Byen m.fl.

Serienummer: PID:9208-2002-2-518168804373

IP: 2.106.xxx.xxx

2020-03-05 17:11:01Z

NEM ID 

Henrik Reedtz

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Ernst & Young P/S

Serienummer: CVR:30700228-RID:67854501

IP: 145.62.xxx.xxx

2020-03-05 18:03:07Z

NEM ID 

Kennet Hartmann


Statsautoriseret revisor

På vegne af: Ernst & Young P/S

Serienummer: CVR:30700228-RID:43527388

IP: 2.131.xxx.xxx

2020-03-05 19:32:28Z

NEM ID 

Henrik Groos

Dirigent

På vegne af: Carlsberg Byen m.fl.

Serienummer: PID:9208-2002-2-322273718836

IP: 188.120.xxx.xxx

2020-03-06 07:53:04Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: O6W6P-8115J-DMEJ5-WSZ2N-452FX-MQYAI

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>