

CARLSBERG BYEN BA 13 P/S

CVR – NR. 36 90 37 59

ÅRSRAPPORT

21. maj 2015 (stiftelsesdatoen) – 31. december 2015
(1. regnskabsår)

Olivia Hansens Gade 2
1799 København V

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

2. marts 2016

Henrik Groos

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE:

LEDELSESPÅTEGNING.....	2
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER.....	3
SELSKABSOPLYSNINGER	5
LEDELSESBERETNING.....	6
ÅRSREGNSKAB 21. MAJ – 31. DECEMBER.....	8
 ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS.....	8
 RESULTATOPGØRELSE	11
 BALANCE.....	12
 NOTER.....	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 21. maj 2015 (stiftelsesdatoen) – 31. december 2015 for Carlsberg Byen BA 13 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 21. maj (stiftelsesdatoen) – 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 2. marts 2016

Direktion:

Jens Nyhus
adm. direktør, CEO

Bestyrelse:

Jan S. Hansen
Formand

Jens Nyhus

Mikael T. Robertsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Carlsberg Byen BA 13 P/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Carlsberg Byen BA 13 P/S for regnskabsåret 21. maj (stiftelsesdatoen) – 31. december 2015. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 21. maj (stiftelsesdatoen) – 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 2. marts 2016

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Per Günslev
statsaut. revisor



Henrik Reedtz
statsaut. revisor

Selskabsoplysninger

Carlsberg Byen BA 13 P/S
Olivia Hansens Gade 2
DK-1799 København V

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

CVR-nr.:	36 90 37 59
Stiftet:	21.05.2015
Hjemsted:	Københavns Kommune
Regnskabsperiode:	21. maj - 31. december
Regnskabsår:	1. regnskabsår

Bestyrelse

Jan S. Hansen, formand
Jens Nyhus
Mikael T. Robertsen

Direktion

Jens Nyhus, adm. direktør, CEO

Revision

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

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 2. marts 2016 på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Om Carlsberg Byen P/S

Koncernen Carlsberg Byen P/S blev etableret den 30. april 2012 i forbindelse med en transaktion, som omfattede Carlsbergs salg af udviklingsprojektet ”Carlsberg Byen” til en ejerkreds bestående af Carlsberg, Realdania, PFA, Topdanmark og PenSam. Den faste ejendom og de byggeretter, som indgik i transaktionen, er placeret i en række selskaber, herunder nærværende selskab Carlsberg Byen BA 13 P/S, som alle er 100 % ejede af Carlsberg Byen P/S (”koncernen”).

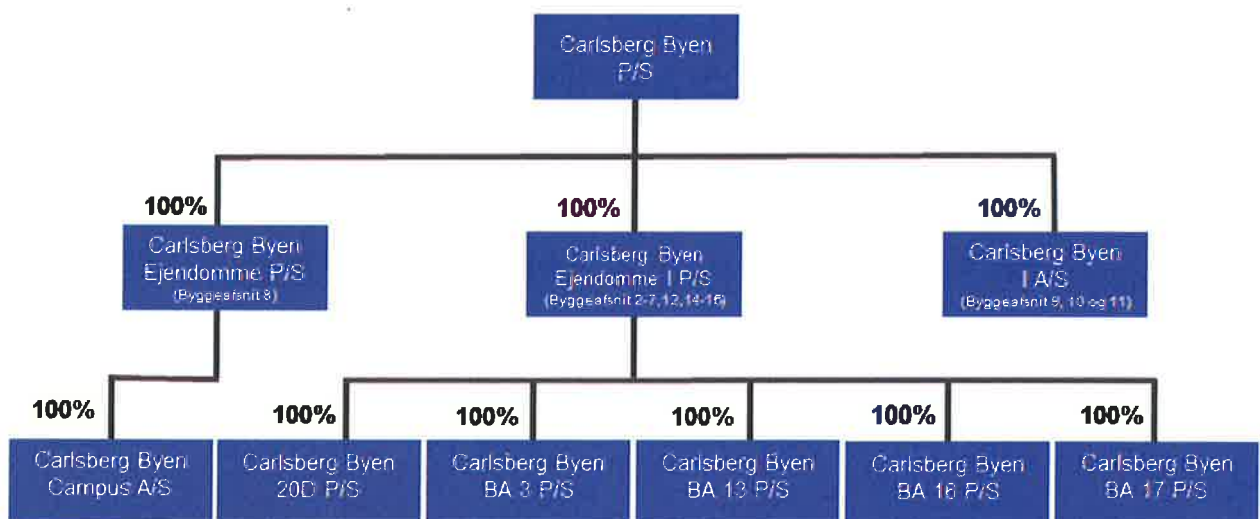
Koncernen har til formål at gennemføre udviklingsprojektet ”Carlsberg Byen”, herunder udvikle og bygge på de 25 hektar af Carlsbergs tidligere bryggeriområde på Vesterbro kun 2 km fra Rådhuspladsen. Det færdige kvarter vil indeholde boliger, detail, butikker, erhverv, cafeer, restaurationer, kultur, idræt, institutioner, S-togsstation m.v. Kvarteret kommer til at indeholde flere end 3.000 boliger i forskellige størrelser og prisklasser, hvoraf ca. 700 placeres i ni tårnhuse i op til 120 meters højde.

Strategi

Carlsberg Byen P/S’ strategiplan – fundamentet for udvikling, salg og udlejning af den faste ejendom – indebærer bl.a., at ledelsen har besluttet at fremskynde udviklingen af Carlsberg Byen, således at den samlede tidshorizont nu udgør 10-15 år mod tidligere 15-20 år.

Koncernstrukturen

Koncernstrukturen pr. 31. december 2015 ser ud som følger*:



*) Udover de viste selskaber består koncernen endvidere af en række komplementarselskaber pga. anvendelsen af partnerselskaber.

De egentlige udviklingsaktiviteter finder sted i Carlsberg Byen Ejendomme I P/S, Carlsberg Byen I A/S, Carlsberg Byen Ejendomme P/S, Carlsberg Byen 20D P/S samt de i 2015 etablerede Carlsberg Byen BA 3 P/S, nærværende selskab Carlsberg Byen BA 13 P/S, Carlsberg Byen BA 16 P/S og Carlsberg Byen BA 17 P/S.

Alle medarbejdere er ansat i Carlsberg Byen P/S, som tillige indeholder en række koncernfunktioner.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets aktiviteter omfatter Byggeafsnit 13 herunder Byggefelt 13.1 og 13.2.

I Byggefelt 13.1 bygges 104 boliger til det kommende Scherfig Hus, og der etableres en parkeringskælder. Arpe & Kjeldsholm er totalentreprenør på byggeriet, som er igangsat.

I Byggeafsnit 13.2 bygges boliger i det kommende Købke Hus. Derudover vil Byggefeltet indeholde erhverv og detailarealer samt parkeringskælder. Byggeriet igangsættes i 2016.

Såvel byggefelt 13.1 som byggefelt 13.2 forventes at stå færdig i første halvdel af 2017.

Økonomiske forhold

Selskabets regnskabsmæssige resultat udgør et underskud på -199 tkr.

Selskabets egenkapital udgør herefter 90.836 tkr. pr. 31. december 2015.

Selskabet forventer et underskud i 2016.

Carlsberg Byen Koncernen etablerede i april 2015 en kreditramme på 2,4 mia. kr. hos Pensionskassernes Administration A/S (PKA). Kreditrammen betyder bl.a., at alle udviklingsprojekter i Carlsberg Byen, hvor der er byggeretsgivende lokalplan, er finansieret – herunder Byggeafsnit 13.

Der er endvidere indgået koncernaftaler med Tryg og IF omkring forsikringer og garantier knyttet til byggeaktiviteten, som ligeledes omfattende Byggeafsnit 13.

Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter statusdagen af væsentlig betydning for regnskabsåret 21. maj – 31. december 2015.

Årsregnskab 21. maj – 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

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

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

Salgs- og administrationsomkostninger

Salgs- og administrationsomkostninger omfatter blandt andet udbuds-, mægler- og markedsføringsomkostninger, omkostninger afholdt i året til administration, herunder kontorlokaler og kontoromkostninger samt afskrivninger.

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.

Årsregnskab 21. maj – 31. december

BALANCEN

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

Projekt- og salgsbeholdninger

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

Projekt- og salgsbeholdninger måles til kostpris eller nettorealiseringsværdien, såfremt denne er lavere. For igangsatte byggeprojekter indregnes det forventede tab i resultatopgørelsen, når de samlede projekt- og byggeomkostninger forventes at overstige de samlede salgsindtægter med fradrag af salgsomkostninger.

Forudbetaling fra kunder vedrørende igangværende byggeprojekt er modregnet i kostprisen.

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 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.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtigelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Årsregnskab 21. maj – 31. december

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 21. maj – 31. december

Resultatopgørelse

Note	2015 kr.
BRUTTORESULTAT	0
Administrationsomkostninger	<u>-29.108</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	-29.108
1 Finansielle omkostninger	<u>-169.660</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>-198.768</u>
Forslag til resultatdisponering	
Overført resultat	<u>-198.768</u>
	<u>-198.768</u>

Årsregnskab 21. maj – 31. december

Balance

Note	A K T I V E R	2015 kr.
	OMSÆTNINGSAKTIVER	
2	Projektbeholdninger	164.466.117
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	8.022.189
	Tilgodehavender	<u>1.139.805</u>
	TILGODEHAVENDER I ALT	<u>173.628.111</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>173.628.111</u>
	A K T I V E R I A L T	<u>173.628.111</u>

Årsregnskab 21. maj – 31. december

Note	PASSIVER	2015 kr.
3	EGENKAPITAL	
	Selskabskapital	550.000
	Overført resultat	90.285.694
	EGENKAPITAL I ALT	90.835.694
	LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	
4	Kreditinstitutter	76.670.000
	LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	76.670.000
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	
	Leverandørgæld	6.093.548
	Anden gæld	28.869
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	6.122.417
	GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	82.792.417
	PASSIVER I ALT	173.628.111
5	Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	
6	Nærtstående parter	

Årsregnskab 21. maj – 31. december

Noter

1	Finansielle poster	2015 kr.
	Finansielle omkostninger:	
	Kreditinstitutter	-169.207
	Øvrige finansielle omkostninger	-453
		<u>-169.660</u>

2	Projektbeholdninger	2015 kr.
	Kostpris 21.05.2015	0
	Tilgang ved apportindskud 01.09.2015	142.955.001
	Tilgang	21.511.116
	Kostpris 31.12.2015	<u>164.466.117</u>
	Regnskabsmæssig værdi 31.12.2015	<u>164.466.117</u>

I projektbeholdninger indgår finansieringsomkostninger på 25.890 kr. pr. 31.12.2015.

3	Egenkapital				
		Selskabskapital	Overkurs ved kapital- forhøjelse	Overført resultat	I alt
	Indbetalt ved stiftelse 21.05.2015	500.000	0	0	500.000
	Kapitalforhøjelse	50.000	90.484.462	0	90.534.462
	Overkurs ved kapitalforhøjelse	0	-90.484.462	90.484.462	0
	Årets resultat	0	0	-198.768	-198.768
	Saldo pr. 31.12.2015	<u>550.000</u>	<u>0</u>	<u>90.285.694</u>	<u>90.835.694</u>

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen siden stiftelsen, bortset fra ovennævnte kapitalforhøjelse.

Selskabskapitalen på 550.000 kr. er fordelt på andele á 100 kr.

Årsregnskab 21. maj – 31. december

4	Kreditinstitutter	2015 kr.
	Byggelån	<u>76.670.000</u>
	Langfristet gæld	<u>76.670.000</u>

Af den langfristede gæld forfalder 0 kr. efter 5 år.

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Som led i finansieringsaftale med Pensionskassernes Administration (PKA) har Carlsberg Byen givet långiver indtrædelsesret i totalentrepriseaftalerne samt transport i entreprisegarantierne fra totalentreprenøren.

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

6 Nærtstående parter

Ejerforhold

Carlsberg Byen Ejendomme I P/S er noteret i selskabets ejerbog som ejende 100% af selskabskapitalen.

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Carlsberg Byen P/S, Olivia Hansens Gade, København.