

CARLSBERG BYEN BA 13 P/S

CVR – NR. 36 90 37 59

ÅRSRAPPORT

1. januar – 31. december 2017
(3. regnskabsår)

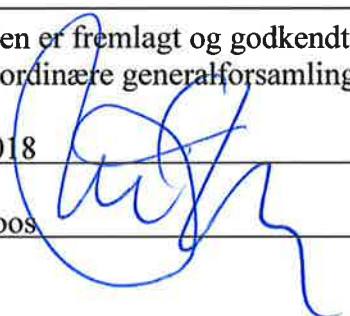
Ny Carlsberg Vej 140
DK-1799 København V

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

7. marts 2018

Henrik Groos

Dirigent

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Henrik Groos', is written over a horizontal line. The signature is stylized and loops around the line.

INDHOLDSFORTEGNELSE:

LEDELSESPÅTEGNING	2
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER	3
SELSKABSOPLYSNINGER.....	5
LEDELSESBERETNING	6
ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR – 31. DECEMBER 2017.....	8
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	8
RESULTATOPGØRELSE	12
BALANCE.....	13
EGENKAPITALOPGØRELSE.....	15
NOTER	17

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. marts 2018

Direktion:



Jens Nyhus
adm. direktør, CEO

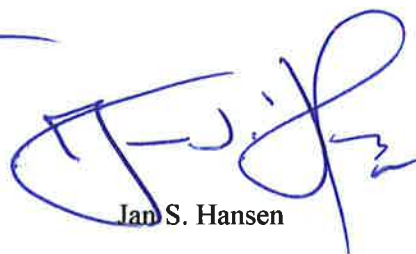
Bestyrelse:



Henrik Heideby
Formand



Jens Nyhus



Jan S. Hansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Carlsberg Byen BA 13 P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Carlsberg Byen BA 13 P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 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 regnskabsbrugerne 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 7. marts 2018

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Henrik Reedtz
statsaut. revisor
MNE-nr.: mne24830



Kennet Hartmann
statsaut. revisor
MNE-nr.: mne40036

Selskabsoplysninger

Carlsberg Byen BA 13 P/S
Ny Carlsberg Vej 140
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: 1. januar - 31. december
Regnskabsår: 3. 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 7. marts 2018 på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Om Carlsberg Byen P/S

Carlsberg Byen P/S har til formål at gennemføre udviklingsprojektet Carlsberg Byen herunder udvikle og bebygge de 25 hektar af Carlsbergs tidligere bryggeriområde 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 Byens 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.

Carlsberg Byen er opdelt i byggeafsnit, hvortil der refereres i ledelsesberetningen nedenfor. Der henvises til Carlsberg Byens hjemmeside www.carlsbergbyen.dk, hvor dette er illustreret, og hvor yderligere information om Carlsberg Byen i øvrigt er tilgængelig.

Betegnelsen "Erhverv" omfatter kontorejendomme og detailejendomme, hvor sidstnævnte igen omfatter egentlige detailbutikker, cafeer, restaurationer m.v. afhængig af den konkrete sammenhæng.

Koncernstrukturen

Carlsberg Byen BA 13 P/S er ejet af Carlsberg Byen Ejendomme I P/S, som igen er ejet af Carlsberg Byen P/S. Der henvises til koncernstrukturen, som er vist i note 11.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2017 blev et meget tilfredsstillende år for Carlsberg Byen. Koncernen overgik forventningerne til resultatet, boligsalg og salg af erhvervsejendomme. Stadig flere byggerier blev færdiggjort, og flere nye boere flyttede ind, så området i stigende grad forvandler sig fra byudviklingsområde til et levende bykvarter.

Selskabets Byggeafsnit 13 indeholder to boligbyggerier, Scherfig Hus og Købke Hus. Byggerierne indeholder derudover erhverv og detailarealer samt parkeringskælder. I april 2017 blev der holdt rejsegilde på Scherfig Hus, og i november 2017 blev byggeriet færdig, så de mange nye beboere kunne flytte ind.

Parkeringskælder under Scherfig Hus blev tillige taget i brug.

I august 2017 blev der holdt rejsegilde på Købke Hus, hvor mange nye beboere mødte frem for at se deres kommende bolig. Købke Hus forventes afleveret i maj 2018.

Andre aktiviteter

Bylivsaktiviteter

Også i 2017 dannede Carlsberg Byen rammen for en række arrangementer, som har fået både beboere, naboer og andre københavnere til bykvarteret, når vi bl.a. har afholdt påskeskattejagt, fastelavnsfest, og når der hver sommerlørdag har været hygge og god stemning til "Jazz i sandet". Desuden var Carlsberg Byen vært for en innovativ bylivskonference i september, hvor Carlsberg Byen også selv bød ind med vores visioner for skabelsen af et innovativt, moderne byliv i et spirende kvarter.

I takt med at nye boliger afleveres og nye beboere flytter ind, arbejder Carlsberg Byen løbende på at aktivere nogle af de mange byrum, der kommer i det færdige bykvarter. Bl.a. blev der skabt julestemning på pladsen Bag Elefanterne, hvor der var indkøbt juletræ, julepynt og flere af de omkringliggende butikslokaler blev benyttet som julestue. Også på Humletorvet blev der i løbet af året skabt flere events,

der tiltrak besøgende til området. Carlsberg Byens rolle omkring byrummene er at være katalysator på liv og aktivitet, så områdets beboere med tiden selv kan initiere disse events.

Kulturgeneratoren

Med ønsket om at skabe yderligere liv og aktivitet på området og fastholde de kreative kræfter, etablerede Carlsberg Byen i 2017 det kulturelle samlingspunkt Kulturgeneratoren i kælderens under den fredede bygning Maskincentralen. Første arrangement i Kulturgeneratoren var afholdelse af Kulturnatten, hvor en række kunstnere og performere omdannede Kulturgeneratoren til en spændende, kulturel smeltedigel, der tiltrak et meget stort publikum. Fremadrettet vil Kulturgeneratoren invitere kunstnere til at afholde workshops, udstillinger, galleri, koncerter og forestillinger og på den måde fungere som en platform, der skal styrke det selvgenererende byliv og samtidig favne byens mange forskellige midlertidige pop-up projekter.

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 og Bag Elefanterne etableret, og i 2018 følger yderligere byrummene Vesten for Humlen og Købke Plads.

Økonomiske forhold

Selskabet har i 2017 realiseret et overskud på 52.571 tkr., hvilket er noget bedre end forventet.

Årets resultat er positivt påvirket af boligsalget i Scherfig Hus.

Selskabet forventer et positivt resultat i 2018.

Selskabets egenkapital udgør 143.378 tkr. pr. 31. december 2017.

Koncernen etablerede i december 2016 en kreditramme på 4,2 mia. kr. via Pensionskassernes Administration A/S (PKA). Endvidere blev der i 2016 foretaget en forhøjelse af rammen for forsikringer og garantier knyttet til byggeaktiviteten hos Tryg. Byggeafsnit 13 er omfattet af begge aftaler.

Indregning og måling af projektkostninger m.v.

I forbindelse med aflæggelsen af årsrapporten har ledelsen foretaget en række skøn og vurderinger, der har betydelig indflydelse på årsrapporten, herunder vedrørende projektbeholdninger og de underliggende byggeretter.

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

Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er der ikke indtruffet begivenheder efter statusdagen af væsentlig betydning for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017.

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2017

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Carlsberg Byen BA 13 P/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med visse tilvalg for klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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

Bruttoavance

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

Nettoomsætning

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

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, indirekte omkostninger på projekt- og salgsbeholdninger samt direkte omkostninger på projektbeholdninger i perioden indtil igangsætning af projektudvikling (liggeomkostninger).

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 udbuds-, mægler- og markedsføringsomkostninger, omkostninger afholdt i året til administration, herunder kontorlokaler og kontoromkostninger samt afskrivninger.

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2017

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 generel 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:

Grunde og bygninger	8 år
---------------------	------

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.

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.

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2017

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

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

Projektbeholdninger

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

Projektbeholdninger måles til kostpris eller nettorealizationsværdien, 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.

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 nettorealizationsværdi.

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2017

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer m.v. Hensatte forpligtelser indregnes, når koncernen 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 2017

Resultatopgørelse

Note		<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
	BRUTTORESULTAT	52.766.540	0
	Administrationsomkostninger	-206.317	-24.822
	RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	52.560.223	-24.822
2	Finansielle indtægter	13.892	0
3	Finansielle omkostninger	-2.783	-4.373
4	ÅRETS RESULTAT	52.571.332	-29.195

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2017

Balance

Note	A K T I V E R	2017 kr.	2016 kr.
	ANLÆGSAKTIVER		
	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		
5	Grunde og bygninger	22.985.417	0
	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT	22.985.417	0
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	22.985.417	0
	OMSÆTNINGSAKTIVER		
6	Projektbeholdninger	331.061.930	316.832.039
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.302.933	1.274.432
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	49.916.689	15.993.141
	Andre tilgodehavender	452.840	5.120.705
	TILGODEHAVENDER I ALT	382.734.392	339.220.317
7	LIKVIDE BEHOLDNINGER	7.432.528	246.062
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	390.166.920	339.466.379
	A K T I V E R I A L T	413.152.337	339.466.379

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2017

Note	PASSIVER	2017 kr.	2016 kr.
	EGENKAPITAL		
	Selskabskapital	550.000	550.000
	Overført resultat	142.827.831	90.256.499
	EGENKAPITAL I ALT	143.377.831	90.806.499
	HENSATTE GÆLDSFORPLIGTELSER		
8	Andre hensatte forpligtelser	20.213.014	0
	HENSATTE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	20.213.014	0
	LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
9	Kreditinstitutter	0	100.460.091
	LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	0	100.460.091
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
	Leverandørgæld	37.719.122	13.507.102
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	7.432.528	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.354.343	0
	Kreditinstitutter	198.628.264	134.428.000
	Anden gæld	2.427.235	264.687
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	249.561.492	148.199.789
	GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	269.774.506	248.659.880
	PASSIVER I ALT	413.152.337	339.466.379
10	Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.		
11	Nærtstående parter		
12	Koncernstruktur		

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2017

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 01.01	550.000	90.256.499	90.806.499
Overført jf. resultatdisponering	0	52.571.332	52.571.332
Egenkapital pr. 31.12	<u>550.000</u>	<u>142.827.831</u>	<u>143.377.831</u>

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

Ændringer af selskabskapitalen specificeres således:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldo 01.01	550.000	550.000	0
Indbetalt ved stiftelse	0	0	500.000
Kapitalforhøjelse	0	0	50.000
Saldo 31.12	<u>550.000</u>	<u>550.000</u>	<u>550.000</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2017

Noter

1	Personaleomkostninger Selskabet har ingen ansatte, men selskabet betaler management fee til Carlsberg Byen P/S, som ligeledes dækker ledelsesvederlag til koncerninterne medlemmer af direktionen og bestyrelsen.		
2	Finansielle indtægter	2017	2016
		kr.	kr.
	Øvrige finansielle indtægter	13.892	0
		<u>13.892</u>	<u>0</u>
3	Finansielle omkostninger		
	Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	2.783	3.372
	Øvrige finansielle omkostninger	0	1.001
		<u>2.783</u>	<u>4.373</u>
4	Resultatdisponering		
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført til egenkapitalreserver	52.571.332	-29.195
		<u>52.571.332</u>	<u>-29.195</u>
5	Materielle anlægsaktiver	Grunde og bygninger	Total
	Kostpris 01.01	0	0
	Overførsel fra projektbeholdninger	23.000.000	23.000.000
	Kostpris 31.12	<u>23.000.000</u>	<u>23.000.000</u>
	Afskrivninger 01.01	0	0
	Årets afskrivninger	-14.583	-14.583
	Afskrivninger 31.12	<u>-14.583</u>	<u>-14.583</u>
	Regnskabsmæssig værdi 31.12.2017	<u>22.985.417</u>	<u>22.985.417</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2017

Noter

6	Projektbeholdninger	2017 tkr.	2016 tkr.
	Kostpris 01.01	316.832.039	164.466.117
	Tilgang	334.518.863	152.365.922
	Afgang	-297.288.972	0
	Overførsel til materielle anlægsaktiver	-23.000.000	0
	Kostpris 31.12	<u>331.061.930</u>	<u>316.832.039</u>
	Regnskabsmæssig værdi 31.12	<u>331.061.930</u>	<u>316.832.039</u>

I projektbeholdninger indgår finansieringsomkostninger på 9.489 tkr. (2016: 4.830 tkr.)

I projektbeholdninger indgår ejendomme bestemt for salg på 32.607 tkr.

7 Likvide beholdninger

Der er 7.186 tkr. indestående på deponeringskonto (2016: 246 tkr.), som vedrører salg og reservation af solgte boliger.

8 Andre hensatte forpligtelser

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

9 Kreditinstitutter

	Gæld i alt tkr.	Afdrag første år tkr.	Restgæld efter 5 år tkr.
Byggelån	<u>198.628.264</u>	<u>198.628.264</u>	<u>0</u>
	<u>198.628.264</u>	<u>198.628.264</u>	<u>0</u>

10 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 kassekredit hos en af koncernens bankforbindelser og hæfter herfor sammen med koncernens øvrige selskaber.

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

11 Nærtstående parter

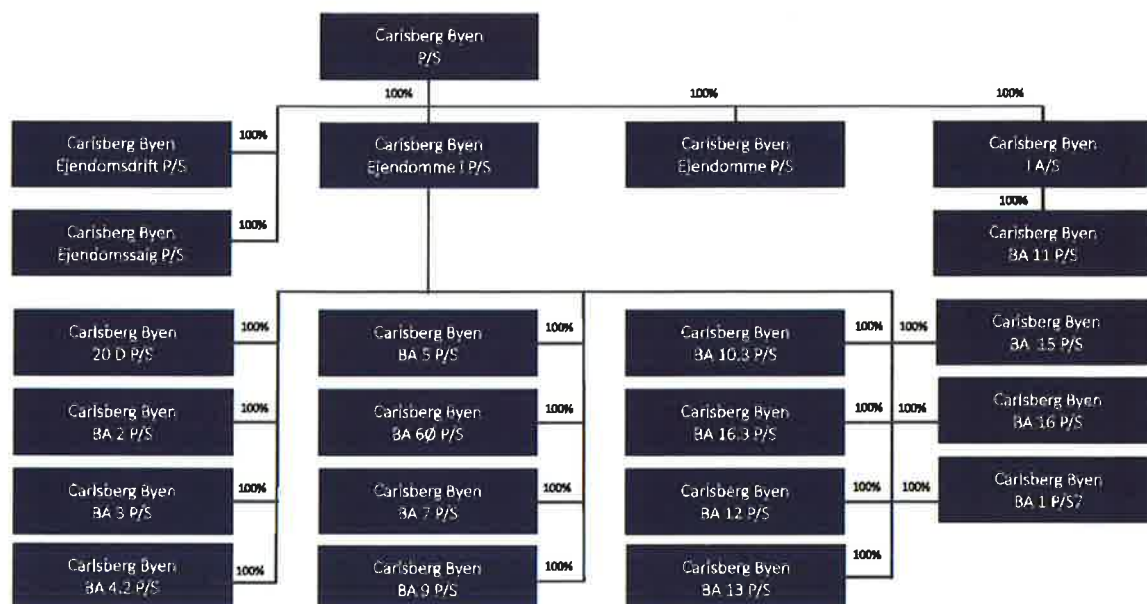
Carlsberg Byen BA 13 P/S' regnskab indgår i koncernregnskabet for Carlsberg Byen P/S, København, Danmark.

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2017

Noter

11 Koncernstruktur

Koncernstrukturen ser ud som følger*:



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