

CARLSBERG BYEN BA 13 P/S

CVR – NR. 36 90 37 59

ÅRSRAPPORT

1. januar – 31. december 2018
(4. 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.....	13
BALANCE.....	14
EGENKAPITALOPGØRELSE.....	16
NOTER.....	17

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2018 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 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 BA 13 P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Carlsberg Byen BA 13 P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder 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 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 2018
Regnskabsår: 4. 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
Hovedtal				
Bruttoresultat	138.698.790	52.766.540	0	
Resultat af primær drift	138.664.563	52.560.223	-24.822	-29.108
Resultat af finansielle poster	-7.985	11.109	-4.373	-169.660
Årets resultat	138.656.578	52.571.332	29.195	-198.768
Balancesum				
Balancesum	334.995.074	413.152.337	339.466.379	173.628.111
Heraf til investering i materielle anlægsaktiver	0	0	0	0
Egenkapital	282.034.409	143.377.831	90.806.499	475.359

Nøgletal

Bruttomargin	26%	15%	0%	0%
Overskudsgrad	26%	15%	0%	0%
Soliditetsgrad	84%	35%	27%	0%
Egenkapitalforrentning	65%	45%	0,1%	-41,8%

Gennemsnitlige antal fuldtidsbeskæftigede	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 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 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%).

Købke Hus

Selskabets Købke Hus indeholder boliger, detaillemål, caféer, kontorlejemål samt P-kælder. Afleveringerne af boligerne blev gennemført i april 2018 med efterfølgende beboerindflytning, mens detaillemålet og kontorlejemålet blev afleveret og overdraget til henholdsvis Netto i udgangen af januar 2018 og Spaces i starten af august 2018. I tilknytning til Købke Hus blev også byrummet Købke Plads færdiggjort, hvor det tilhørende forsænkingsbassin både optager regnvand og fungerer som centrum for pladsens aktiviteter. Sidst på året blev kontor- og detailarealerne solgt.

Scherfig Hus

Salget af boliger i selskabets Scherfig Hus fortsatte i 2018, og ved udgangen af 2018 er der kun få boliger tilbage.

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 Bindsbølls Plads, Ottilia Jacobsens Plads samt størstedelen af Bryggernes plads blive klar til brug.

Ledelsesberetning (fortsat)

Økonomiske forhold

Selskabet har i 2018 realiseret et overskud på 138.657 tkr., hvilket er bedre end forventningerne.

Årets resultat er positivt påvirket af salg af boliger samt kontor- og detailarealerne i Købke Hus.

Selskabet forventer et positivt resultat i 2019.

Selskabets egenkapital udgør 282.034 tkr. pr. 31. december 2018.

Der indstilles et udbytte på 275 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.

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 Købke Plads 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 BA 13 P/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for stor klasse C-virksomheder. Virksomheden har skiftet regnskabsklasse fra B-virksomhed til stor klasse C-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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

Under henvisning til årsregnskabsloven § 87 stk. 1, har virksomheden undladt at udarbejde noten for revisionshonorar.

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

Nettoomsætning

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

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at ydelsen leveres til lejer og med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter fra salg af færdiggjorte projekter, grunde og bygninger samt eksisterende bygninger, indregnes på overdragelsestidspunktet (salgsmetoden).

Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter såvel direkte som indirekte omkostninger, der afholdes for at opnå årets omsætning.

Produktionsomkostninger består blandt andet af omkostninger til projektudvikling og byggeri, herunder gager, af- og nedskrivninger, låneomkostninger i byggeperioden og hensættelse til tab på igangsatte byggeprojekter samt udgifter til drift af ejendomme, herunder skatter og afgifter, forsikring, vedligeholdelse, gager m.v.

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2018

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter blandt andet markedsføringsomkostninger, omkostninger afholdt i året til administration, herunder kontorlokaler og kontoromkostninger samt afskrivninger.

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 opførslen 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 op til 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 produktionens omkostninger.

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 2018

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 diskonterings-sats 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.

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.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2018

Gældsforpligtelser

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris ved anvendelse af "den effektive rentes metode", således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen under finansielle omkostninger over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationseværdi.

Hensatte forpligtelser

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

SEGMENTOPLYSNINGER

Virksomheden har ikke forskellige aktiviteter eller geografiske markeder.

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2018

Resultatopgørelse

Note		2018	2017
		kr.	kr.
1	NETTOOMSÆTNING	535.828.859	355.929.635
2, 3	Produktionsomkostninger	-397.130.069	-303.163.095
	BRUTTORESULTAT	138.698.790	52.766.540
4	Administrationsomkostninger	-34.227	-206.317
	RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	138.664.563	52.560.223
5	Finansielle indtægter	1.314	13.892
6	Finansielle omkostninger	-9.299	-2.783
7	ÅRETS RESULTAT	138.656.578	52.571.332

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	37.261.820	22.985.417
8	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT	37.261.820	22.985.417
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	37.261.820	22.985.417
	OMSÆTNINGSAKTIVER		
9	Projektbeholdninger	21.017.270	331.061.930
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	227.304.547	49.916.689
	Tilgodehavender	1.685.639	1.302.933
	Andre tilgodehavender	39.529.454	452.840
	TILGODEHAVENDER I ALT	289.536.910	382.734.392
10	LIKVIDE BEHOLDNINGER	8.196.344	7.432.528
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	297.733.254	390.166.920
	A K T I V E R I A L T	334.995.074	413.152.337

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2018

Balance

Note	PASSIVER	2018 kr.	2017 kr.
	EGENKAPITAL		
	Selskabskapital	550.000	550.000
	Overført resultat	6.484.409	142.827.831
	Forslag til udbytte	275.000.000	0
	EGENKAPITAL I ALT	282.034.409	143.377.831
	HENSATTE GÆLDSFORPLIGTELSE		
11	Andre hensatte forpligtelser	41.895.700	20.213.014
	HENSATTE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	41.895.700	20.213.014
	LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE		
12	Deposita	200.000	0
	LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	200.000	0
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE		
	Kreditinstitutter	0	198.628.264
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	4.599.950	7.432.528
	Leverandørgæld	3.262.715	37.719.122
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	3.354.343
	Anden gæld	3.002.300	2.427.235
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	10.864.965	249.561.492
	GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	11.064.965	249.561.492
	PASSIVER I ALT	334.995.074	413.152.337

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2018

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital pr. 01.01.2018	550.000	142.827.831	0	143.377.831
Overført jf. resultatdisponering	0	-136.343.422	275.000.000	138.656.578
Egenkapital pr. 31.12.2018	550.000	6.484.409	275.000.000	282.034.409

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

Ændringer af selskabskapitalen specificeres således:

	2018 kr.	2017 kr.	2016 kr.	2015 kr.
Saldo 01.01	550.000	550.000	500.000	0
Indbetalt ved stiftelse	0	0	0	500.000
Kapitalforhøjelse	0	0	50.000	0
Saldo 31.12	550.000	550.000	550.000	500.000

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2018

Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
1 Nettoomsætning		
Salg af ejendomme	530.885.780	355.929.635
Udlejning af ejendomme	<u>4.943.079</u>	<u>0</u>
	<u>535.828.859</u>	<u>355.929.635</u>
2 Produktionsomkostninger		
Omkostninger ifm. salg af ejendomme	395.764.126	298.079.453
Omkostninger ifm. udlejning af ejendomme	<u>1.069.048</u>	<u>0</u>
	<u>396.833.174</u>	<u>298.079.453</u>
3 Af- og nedskrivninger		
Materielle anlægsaktiver	<u>296.895</u>	<u>14.583</u>
	<u>296.895</u>	<u>14.583</u>
Produktionsomkostninger	<u>296.895</u>	<u>14.583</u>
	<u>296.895</u>	<u>14.583</u>
4 Personaleomkostninger		
Selskabet har ingen ansatte, men selskabet betaler et administrationshonorar til Carlsberg Byen P/S, som ligeledes dækker ledelsesvederlag til koncerninterne medlemmer af direktionen og bestyrelsen.		
5 Finansielle indtægter		
Øvrige finansielle indtægter	<u>1.314</u>	<u>13.892</u>
	<u>1.314</u>	<u>13.892</u>
6 Finansielle omkostninger		
Kreditinstitutter	5.713	0
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	2.224	2.783
Øvrige finansielle omkostninger	<u>1.362</u>	<u>0</u>
	<u>9.299</u>	<u>2.783</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2018

Noter

7 Resultatdisponering	2018	2017
Forslag til resultatdisponering	kr.	kr.
Foreslået udbytte for regnskabsåret	275.000.000	0
Overført til egenkapitalreserver	-136.343.422	52.571.332
	<u>138.656.578</u>	<u>52.571.332</u>
8 Materielle anlægsaktiver	Grunde og bygninger	Total
	kr.	kr.
Kostpris 01.01	23.000.000	23.000.000
Overførsel fra projektbeholdninger	14.573.298	14.573.298
Kostpris 31.12	<u>37.573.298</u>	<u>37.573.298</u>
Afskrivninger 01.01	-14.583	-14.583
Overførsel fra projektbeholdninger	-296.895	-296.895
Afskrivninger 31.12	<u>-311.478</u>	<u>-311.478</u>
Regnskabsmæssig 31.12.2018	<u>37.261.820</u>	<u>37.261.820</u>
Regnskabsmæssig 31.12.2017	<u>22.985.417</u>	<u>22.985.417</u>
9 Projektbeholdninger		
Kostpris 01.01	331.061.930	316.832.039
Tilgang	136.004.014	334.518.863
Afgang	-431.475.376	-297.288.972
Overførsel til materielle anlægsaktiver	-14.573.298	-23.000.000
Kostpris 31.12	<u>21.017.270</u>	<u>331.061.930</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12	<u>21.017.270</u>	<u>331.061.930</u>

I projektbeholdninger indgår finansieringsomkostninger på 578 tkr. (2017: 9.489 tkr.).

I projektbeholdninger indgår ejendomme bestemt for salg på 18.579 tkr. (2017: 32.607 tkr.).

10 Likvide beholdninger

I likvide beholdninger indgår et deponeret beløb på 8.196 tkr. vedrørende salg af ejendomme (2017: 7.186 tkr.).

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2018

Noter

11 **Andre hensatte forpligtelser**

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

12	Deposita	2018 kr.	2017 kr.
	Anskaffelsessværdi 01.01	0	0
	Tilgang	200.000	0
	Anskaffelsessværdi 31.12	200.000	0

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

Selskabet deltager i cashpool på kassekreditten 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 fællesregisteringen.

14 **Nærtstående parter**

Carlsberg Byen BA 13 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: J7UEZ-6A7OG-8347E-1FYX1-H8SMK-J6G6Y

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>