

**CARLSBERG BYEN BA 17 P/S**

CVR – NR. 36 90 47 39

**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:**

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

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 21. maj 2015 (stiftelsesdatoen) – 31. december 2015 for Carlsberg Byen BA 17 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 17 P/S**

### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Carlsberg Byen BA 17 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 Gunslev  
statsaut. revisor



Henrik Reedtz  
statsaut. revisor

## **Selskabsoplysninger**

Carlsberg Byen BA 17 P/S  
Olivia Hansens Gade 2  
DK-1799 København V

Telefon: 70 22 17 99  
Hjemmeside: [www.carlsbergbyen.dk](http://www.carlsbergbyen.dk)

CVR-nr.: 36 90 47 39  
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  
Osvold 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 17 P/S, som alle er 100 % ejede af Carlsberg Byen P/S (”koncernen”).

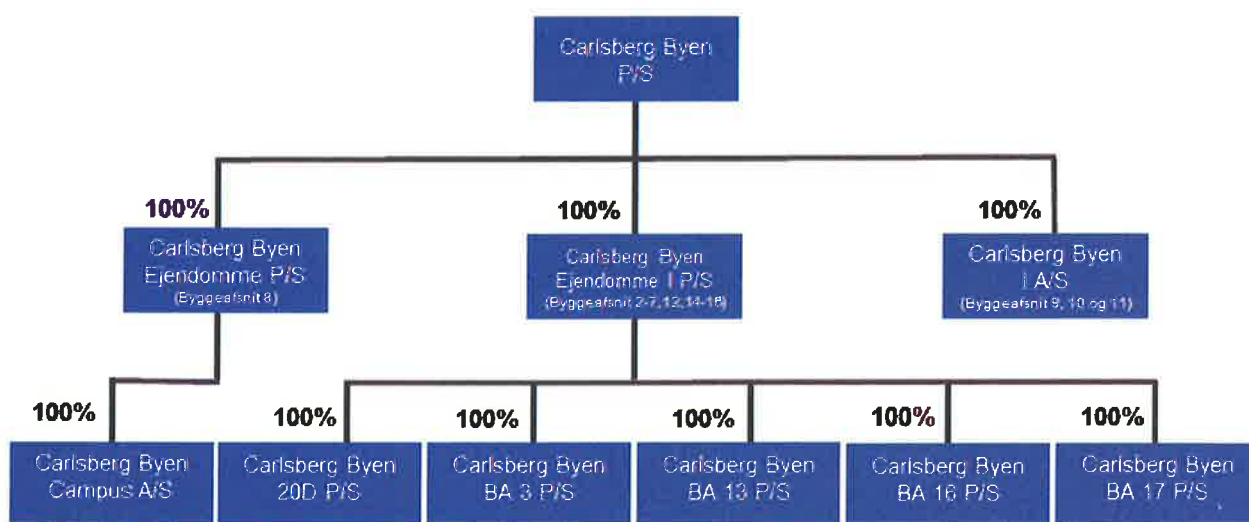
Koncernen har til formål at gennemføre udviklingsprojektet ”Carlsberg Byen”, herunder udvikle og bygge på de 25 hektar af Carlsbergs tidligere bryggeriområde på Vesterbro kun 2 km fra Rådhuspladsen. Det færdige kvarter vil indeholde boliger, detail, butikker, erhverv, cafeer, restaurationer, kultur, 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 tidshorisont 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, Carlsberg Byen BA 13 P/S, Carlsberg Byen BA 16 P/S og nærværende selskab 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 17, bestående af byggeafsnit 17.1-17.4.

I december 2015 blev første spadestik taget på byggeriet af Otilia Hus og Jacobsen Hus i Carlsberg Byens Byggeafsnit 17. Husene, med udsigt til Søndermarken, rummer i alt 40 lejligheder spændende fra hyggelige to-værelses lejligheder til store fem-værelses familieboliger. Præsål af boligerne blev igangsat ultimo 2015.

I samme byggeafsnit etableres endvidere mindre erhvervsarealer samt cafeer/restaurationer.

Enemærke & Petersen er blevet udpeget som totalentreprenør, byggeriet er i gang og forventes at stå færdigt i 2. kvartal 2017.

Byggefelt 17.4 består af et byggeri omfattende såvel erhverv som cafe/restauration, som forventes at stå færdig i 2017.

### **Økonomiske forhold**

Selskabets regnskabsmæssige resultat udgør et underskud på -74 tkr.

Selskabets egenkapital udgør herefter 41.312 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 17.

Der er endvidere indgået koncernaftaler med Tryg og IF omkring forsikringer og garantier knyttet til byggeaktiviteten, som ligeledes omfattende Byggeafsnit 17.

### ***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 forpligtelser.

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 nettorealisationsevne.

## Årsregnskab 21. maj – 31. december

### Resultatopgørelse

Note	2015 kr.
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>0</b>
Administrationsomkostninger	<u>-29.108</u>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>	<b>-29.108</b>
1 Finansielle omkostninger	<u>-44.589</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>-73.697</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>	
Overført resultat	<u>-73.697</u>
	<b><u>-73.697</u></b>

## Årsregnskab 21. maj – 31. december

### Balance

Note	A K T I V E R	2015 kr.
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	
2	Projektbeholdninger	96.549.672
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5.006.714
	Tilgodehavender	<u>2.515.279</u>
	<b>TILGODEHAVENDER I ALT</b>	<b><u>104.071.665</u></b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b><u>104.071.665</u></b>
	<b>A K T I V E R I A L T</b>	<b><u>104.071.665</u></b>

Årsregnskab 21. maj – 31. december

Note	PASSIVER	2015 kr.
3	<b>EGENKAPITAL</b>	
	Selskabskapital	550.000
	Overført resultat	40.761.673
	<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>41.311.673</b>
	<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	
4	Kreditinstitutter	51.305.970
	<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>51.305.970</b>
	<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	
	Leverandørgæld	11.425.154
	Anden gæld	28.868
	<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>11.454.022</b>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>62.759.992</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>104.071.665</b>
5	Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	
6	Nærtstående parter	

## Årsregnskab 21. maj – 31. december

### Noter

<b>1</b>	<b>Finansielle poster</b>	2015 kr.
	Finansielle omkostninger:	
	Kreditinstitutter	<u>-44.589</u>
		<u>-44.589</u>
<b>2</b>	<b>Projektbeholdninger</b>	2015 kr.
	Kostpris 21.05.2015	<u>0</u>
	Tilgang ved apportindskud 01.09.2015	64.041.884
	Tilgang	<u>32.507.788</u>
	Kostpris 31.12.2015	<u>96.549.672</u>
	Regnskabsmæssig værdi 31.12.2015	<u>96.549.672</u>

I projektbeholdninger indgår finansieringsomkostninger på 326.551 kr. pr. 31.12.2015.

<b>3</b>	<b>Egenkapital</b>				
		Selskabskapital	Overkurs ved kapitalforhøjels e	Overført resultat	I alt
	Indbetalt ved stiftelse 21.05.2015	<u>500.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>500.000</u>
	Kapitalforhøjelse	50.000	40.835.370	0	40.885.370
	Overkurs ved kapitalforhøjelse	0	-40.835.370	40.835.370	0
	Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-73.697</u>	<u>-73.697</u>
	Saldo pr. 31.12.2015	<u>550.000</u>	<u>0</u>	<u>40.761.673</u>	<u>41.311.673</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	<b>Kreditinstitutter</b>	2015 kr.
	Byggelån	<u>51.305.970</u>
	Langfristet gæld	<u>51.305.970</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 kassekreditten 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.