

**CARLSBERG BYEN BA 11 P/S**

CVR – NR. 38 15 12 31

**ÅRSRAPPORT**

1. januar - 31. december 2018

(2. 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
LEDELSESBERETNING.....	6
ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018.....	8
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS.....	8
RESULTATOPGØRELSE.....	11
BALANCE.....	12
EGENKAPITALOPGØRELSE.....	14
NOTER.....	15

## Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2018 for Carlsberg Byen BA 11 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 11 P/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Carlsberg Byen BA 11 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 11 P/S  
Ny Carlsberg Vej 140  
DK-1799 København V

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

CVR-nr.: 38 15 12 31  
Stiftet: 01.11.2016  
Hjemsted: Københavns Kommune  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018  
Regnskabsår: 2. 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.

## 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](http://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 11 P/S er ejet af Carlsberg Byen I A/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](http://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%).

Selskabets Emil Christian Hansen Hus er et kontordomicil på ca. 16.000 m<sup>2</sup> beliggende på hjørnet af Vesterfælledvej og Ny Carlsberg Vej i Byggeafsnit 11.1. Totalentrepriseaftale er indgået i september 2018, og indledende arbejder på byggegruben er opstartet 1. oktober 2018.

#### **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 Bindesbølls Plads, Ottilia Jacobsens Plads samt størstedelen af Bryggernes plads blive klar til brug.

##### **Økonomiske forhold**

Selskabet har i 2018 realiseret et underskud på 18 tkr.

Selskabet forventer et resultat i 2018 på niveau med 2019.

Selskabets egenkapital udgør 36.311 tkr. pr. 31. december 2018.

Koncernen har en kreditramme på 4,2 mia. kr. via Pensionskassernes Administration A/S (PKA) og en ramme for forsikringer og garantier knyttet til byggeaktiviteten hos Tryg. Ultimo 2018 udgør Carlsberg Byens samlede kredit- og garantirammer til rådighed for projektudvikling i alt 4,9 mia. kr. Byggeafsnit 11 er omfattet af begge aftaler.

## **Ledelsesberetning (fortsat)**

### ***Indregning og måling af projektkostninger m.v.***

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

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

### ***Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning***

Der er ikke 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 11 P/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med visse tilvalg for klasse C.

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

Med henvisning til årsregnskabslovens § 112 udarbejdes ikke koncernregnskab, da virksomheden indgår i koncernregnskabet for Carlsberg Byen P/S.

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

### Bruttoresultat

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

### Nettoomsætning

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

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

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

### Produktionsomkostninger

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

## Årsregnskab 1. januar – 31. december 2018

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

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomhedens resultat efter skat og efter forholdsmæssig eliminerings af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Udbytte fra kapitalandele i dattervirksomheder indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer. Udbytteudlodninger, der enten overstiger årets resultat, eller hvor den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele overstiger den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiverne i dattervirksomheden, vil være en indikator på værdiforringelse og vil afkræve, at der foretages en nedskrivningstest.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtigelser.

Låneomkostninger fra både specifik og generel låntagning, der direkte vedrører projektudviklings- og byggeperioden, henføres til kostprisen for sådanne aktiver.

### Selskabsskat

Selskabet er et partnerselskab og er derfor ikke et selvstændigt skattesubjekt, hvorfor der hverken indregnes aktuel eller udskudt selskabsskat.

## BALANCEN

### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til den forholdsmæssige andel af virksomhedens indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

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

## Årsregnskab 1. januar – 31. december 2018

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate 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 projektbeholdninger vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Egenkapital

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

### Udbytte

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

### Gældsforpligtelser

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealizationsværdi.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018

### Resultatopgørelse

Note		<b>2018</b>	<b>2017</b>
		<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
	<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1	Administrationsomkostninger	-24.820	-31.763
	<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>	<b>-24.820</b>	<b>-31.763</b>
2	Finansielle indtægter	9.789	0
3	Finansielle omkostninger	-3.225	-41
4	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-18.256</b>	<b>-31.804</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018

### Balance

Note	A K T I V E R	2018 kr.	2017 kr.
	<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
	<b>FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>		
5	Kapitalandele i dattervirksomheder	600.000	0
	<b>FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>600.000</b>	<b>0</b>
	<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>600.000</b>	<b>0</b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
6	Projektbeholdninger	129.296.096	65.759.577
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	20.804.157
	Tilgodehavender	0	0
	Andre tilgodehavender	3.366.059	704.769
	<b>TILGODEHAVENDER I ALT</b>	<b>132.662.155</b>	<b>87.268.503</b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>132.662.155</b>	<b>87.268.503</b>
	<b>A K T I V E R I A L T</b>	<b>133.262.155</b>	<b>87.268.503</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018

Note	PASSIVER	2018 kr.	2017 kr.
	<b>EGENKAPITAL</b>		
	Selskabskapital	550.000	550.000
	Overført resultat	35.761.426	35.779.682
	<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>36.311.426</b>	<b>36.329.682</b>
	<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		
7	Kreditinstitutter	82.321.343	46.309.563
	<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>82.321.343</b>	<b>46.309.563</b>
	<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		
	Leverandørgæld	11.577.651	3.509.168
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.025.410	1.088.408
	Anden gæld	26.325	31.682
	<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>14.629.386</b>	<b>4.629.258</b>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>96.950.729</b>	<b>50.938.821</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>133.262.155</b>	<b>87.268.503</b>
8	Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.		
9	Nærtstående parter		

## Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018

### Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 01.01.2018	550.000	35.779.682	36.329.682
Overført jf. resultatdisponering	0	-18.256	-18.256
Egenkapital pr. 31.12.2018	<u>550.000</u>	<u>35.761.426</u>	<u>36.311.426</u>

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

Ændringer af selskabskapitalen specificeres således:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Saldo 01.01	550.000	0
Indbetalt ved stiftelse	0	500.000
Kapitalforhøjelse	0	50.000
Saldo 31.12	<u>550.000</u>	<u>550.000</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018

### Noter

<b>1</b>	<b>Personaleomkostninger</b>		
	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.		
<b>2</b>	<b>Finansielle indtægter</b>	2018	2017
		kr.	kr.
	Øvrige finansielle indtægter	9.789	0
		<u>9.789</u>	<u>0</u>
<b>3</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>		
	Kreditinstitutter	0	41
	Renter tilknyttede virksomheder	3.225	0
		<u>3.225</u>	<u>41</u>
<b>4</b>	<b>Resultatdisponering</b>		
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført til egenkapitalreserver	-18.256	-31.804
		<u>-18.256</u>	<u>-31.804</u>
<b>5</b>	<b>Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
	Anskaffelsessum 01.01	0	0
	Tilgang	600.000	0
	Anskaffelsessum 31.12	<u>600.000</u>	<u>0</u>
	Værdireguleringer 01.01	0	0
	Andel af årets resultat	0	0
	Værdireguleringer 31.12	<u>0</u>	<u>0</u>
	Regnskabsmæssig værdi 31.12	<u>600.000</u>	<u>0</u>

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

I kapitalandele indgår en samlet bogført værdi på 600 tkr., som er, eller er i proces med at blive, stillet til sikkerhed overfor byggelåns giver i de bagvedliggende selskabers byggelån.

<b>Navn og hjemsted</b>	<b>Stemme- og ejerandel</b>
<b>Dattervirksomheder</b>	
Carlsberg Byen BA 11 Kontor P/S	100%
Komplementar Carlsberg Byen BA 11 Kontor ApS	100%



## Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018

### Noter

6	<b>Projektbeholdninger</b>	2018 kr.	2017 kr.
	Kostpris 01.01	65.759.577	0
	Tilgang ved apportindskud	0	53.334.933
	Tilgang	<u>63.536.519</u>	<u>12.424.644</u>
	Kostpris 31.12	<u>129.296.096</u>	<u>65.759.577</u>
	Regnskabsmæssig værdi 31.12	<u>129.296.096</u>	<u>65.759.577</u>

I projektbeholdninger indgår finansieringsomkostninger på 2.047 tkr. (2017: 726 tkr.).

7	<b>Kreditinstitutter</b>	Gæld i alt	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år
	Byggelån	<u>82.321.343</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>82.321.343</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

### 8 **Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**

Der er indgået endelig lejeaftale med Visma e-conomic A/S om leje af den samlede ejendom, når denne står færdig i 2021.

Som led i en finansieringsaftale har byggelångiver, eller er i proces med at få, 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 fælles momsregistrering med Carlsberg Byen P/S. Selskabet hæfter solidarisk for moms som vedrører fællesregistreringen.

### 9 **Nærtstående parter**

Carlsberg Byen BA 11 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 registeret, 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: EAEUJH-NU0VL-LUXEYE-55VWC-MXM0A-OEGHU

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>