

**CARLSBERG BYEN BA 15 P/S**

CVR – NR. 38 89 98 13

**ÅRSRAPPORT**

1. september 2017 – 31. december 2018  
(1. 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. SEPTEMBER 2017 – 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. september 2017 – 31. december 2018 for Carlsberg Byen BA 15 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. september 2017 – 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 15 P/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Carlsberg Byen BA 15 P/S for regnskabsåret 1. september 2017 - 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. september 2017 – 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 15 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 89 98 13  
Stiftet: 01.09.2017  
Hjemsted: Københavns Kommune  
Regnskabsperiode: 1. september 2017 - 31. december 2018  
Regnskabsår: 1. 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 15 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](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 Byggeafsnit 15 består af boliger, kontorenheder og P-kældre fordelt på ca. 33.000 m<sup>2</sup>. I byggeafsnittet indgår Frstrup Hus og Tuxens Tårn – et af Carlsberg Byens to 50 meter tårne. I forlængelse af byggeriet anlægges også en ny park, Kammas Have, som områdets beboere kan benytte. Der er indgået totalentrepriseaftale på projektet i august 2018, og byggeriet pågår.

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

##### **Økonomiske forhold**

Selskabet har i 2017/18 realiseret et underskud på 23 tkr.

Selskabet forventer et resultat i 2019 på niveau med 2017/18.

Selskabets egenkapital udgør 44.471 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

## **Ledelsesberetning (fortsat)**

Byens samlede kredit- og garantirammer til rådighed for projektudvikling i alt 4,9 mia. kr. Byggeafsnit 15 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 ikke indtruffet begivenheder efter statusdagen af væsentlig betydning for regnskabsåret 1. september 2017 - 31. december 2018.



## Årsregnskab 1. september 2017 – 31. december 2018

### Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Carlsberg Byen BA 15 P/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med visse tilvalg for klasse C.

#### 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.

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.

### 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.

## Årsregnskab 1. september 2017 – 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. september 2017 – 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.

### 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 nettorealisationseværdien, 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 projektudviklingsagen 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

#### 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

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 nettorealisationseværdi.

## Årsregnskab 1. september 2017 – 31. december 2018

### Resultatopgørelse

Note		<u>2017/18</u> kr.
	<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>0</b>
1	Administrationsomkostninger	<u>-31.752</u>
	<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>	<b>-31.752</b>
2	Finansielle indtægter	<u>8.609</u>
3	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>-23.143</u></b>

## Årsregnskab 1. september 2017 – 31. december 2018

### Balance

Note	A K T I V E R	2017/18 kr.
	<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	
	<b>FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>	
4	Kapitalandele i dattervirksomheder	1.200.000
	<b>FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>1.200.000</b>
	<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>1.200.000</b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	
5	Projektbeholdninger	179.772.889
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4.089.790
	Andre tilgodehavender	2.622.544
	<b>TILGODEHAVENDER I ALT</b>	<b>186.485.223</b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>186.485.223</b>
	<b>A K T I V E R I A L T</b>	<b>187.685.223</b>

## Årsregnskab 1. september 2017 – 31. december 2018

### Balance

Note	P A S S I V E R	2017/18 kr.
	<b>EGENKAPITAL</b>	
	Selskabskapital	550.000
	Overført resultat	43.921.451
	<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>44.471.451</b>
	<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	
6	Kreditinstitutter	130.167.535
	<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>130.167.535</b>
	<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	
	Leverandørgæld	13.019.912
	Anden gæld	26.325
	<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>13.046.237</b>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>143.213.772</b>
	<b>P A S S I V E R I A L T</b>	<b>187.685.223</b>
7	Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	
8	Nærtstående parter	

## Årsregnskab 1. september 2017 – 31. december 2018

### Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overkurs ved kapitalforhøjelse</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Indbetalt ved stiftelse 01.09.2017	500.000	0	0	500.000
Kapitalforhøjelse 02.10.2017	50.000	43.944.594	0	43.994.594
Overkurs ved emission	0	-43.944.594	43.944.594	0
Overført jf. resultatdisponering	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-23.143</u>	<u>-23.143</u>
Egenkapital pr. 31.12.2018	<u>550.000</u>	<u>0</u>	<u>43.921.451</u>	<u>44.471.451</u>

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

Ændringer af selskabskapitalen specificeres således:

	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Indbetalt ved stiftelse 01.09.2017	500.000
Kapitalforhøjelse 02.10.2017	<u>50.000</u>
Saldo 31.12.2018	<u>550.000</u>

## Årsregnskab 1. september 2017 – 31. december 2018

### Noter

1	<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.	
2	<b>Finansielle indtægter</b>	2017/18 kr.
	Øvrige finansielle indtægter	<u>8.609</u>
		<u>8.609</u>
3	<b>Resultatdisponering</b> <b>Forslag til resultatdisponering</b> Overført til egenkapitalreserver	  <u>-23.143</u> <u>-23.143</u>
4	<b>Kapitalandele i dattervirksomheder</b>	
	Anskaffelsessum 01.09.2017	0
	Tilgang	<u>1.200.000</u>
	Anskaffelsessum 31.12.2018	<u>1.200.000</u>
	Værdireguleringer 01.09.2017	0
	Andel af årets resultat	<u>0</u>
	Værdireguleringer 31.12.2018	<u>0</u>
	Regnskabsmæssig værdi 31.12.2018	<u>1.200.000</u>

Tilgang i årets løb kan henføres til stiftelse af selskaber med tilhørende komplementarselskaber.

I kapitalandele indgår en samlet bogført værdi på 1.200 tkr., som er, eller er i proces med at få, 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 15 Bolig P/S	100%
Komplementar Carlsberg Byen BA 15 Bolig ApS	100%
Carlsberg Byen BA 15 Tårn P/S	100%
Komplementar Carlsberg Byen BA 15 Tårn ApS	100%



## Årsregnskab 1. september 2017 – 31. december 2018

### Noter

		2017/18
5	<b>Projektbeholdninger</b>	<u>kr.</u>
	Kostpris 01.09.2017	0
	Tilgang ved apportindskud	102.224.594
	Tilgang	<u>77.548.295</u>
	Kostpris 31.12.2018	<u>179.772.889</u>
	Regnskabsmæssig værdi 31.12.2018	<u>179.772.889</u>

I projektbeholdninger indgår finansieringsomkostninger på 3.348 tkr.

6	<b>Kreditinstitutter</b>		Afdrag	Restgæld
		<u>Gæld i alt</u>	<u>første år</u>	<u>efter 5 år</u>
	Byggelån	<u>130.167.535</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>130.167.535</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

### 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Som led i en finansieringsaftale har byggelångiver, eller er i proces med at få, indtrædelsesret i totalentreprisefaktorerne samt transport i entreprisgarantierne 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.

### 8 Nærtstående parter

Carlsberg Byen BA 15 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: 6IEYI-CEHE3-08X5T-X43QN-W6Z83-T1482

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>