

CARLSBERG BYEN I A/S

CVR – NR. 32 65 44 79

ÅRSRAPPORT

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

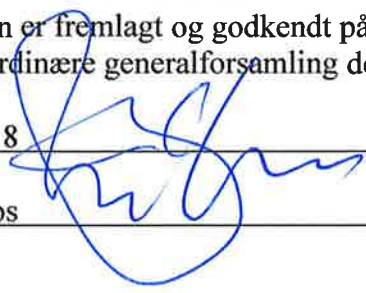
Ny Carlsberg Vej 140
1799 København V

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

7. marts 2018

Henrik Groos

Dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE:

LEDELSESPÅTEGNING	2
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER	3
SELSKABSOPLYSNINGER.....	5
LEDELSESBERETNING	6
ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR – 31. DECEMBER 2017.....	8
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	8
RESULTATOPGØRELSE	12
BALANCE.....	13
EGENKAPITALOPGØRELSE.....	15
NOTER	16

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2017 for Carlsberg Byen I A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. marts 2018

Direktion:



Jens Nyhus
adm. direktør, CEO

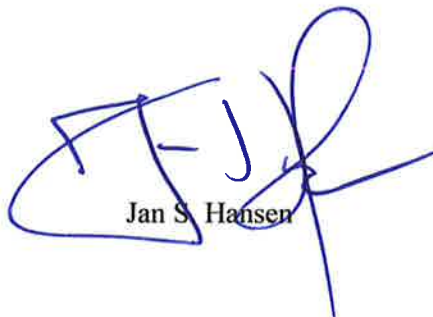
Bestyrelse:



Henrik Heideby
formand



Jens Nyhus



Jan S. Hansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Carlsberg Byen I A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Carlsberg Byen I A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Uafhængighed

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 7. marts 2018

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Reedtz
statsaut. revisor
MNE-nr.: mne24830

Kennet Hartmann
statsaut. revisor
MNE-nr.: mne40036

Selskabsoplysninger

Carlsberg Byen I A/S
Ny Carlsberg Vej 140
DK-1799 København V

Telefon: 70 22 17 99
Hjemmeside: www.carlsbergbyen.dk

CVR-nr.: 32 65 44 79
Stiftet: 15.12.2009
Hjemsted: Københavns Kommune
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Regnskabsår: 9. regnskabsår

Bestyrelse

Henrik Heideby, formand
Jens Nyhus
Jan S. Hansen

Direktion

Jens Nyhus, adm. direktør, CEO

Revision

Ernst & Young P/S
Godkendt Revisionspartnerselskab
Osvald Helmuths Vej 4
2000 Frederiksberg

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 7. marts 2018 på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Om Carlsberg Byen P/S

Carlsberg Byen P/S har til formål at gennemføre udviklingsprojektet Carlsberg Byen herunder udvikle og bebygge de 25 hektar af Carlsbergs tidligere bryggeriområde på Vesterbro kun 2 km fra Rådhuspladsen. Det færdige kvarter vil være et levende og attraktivt bykvarter gennem sammensætningen af boliger, butikker, kontorer, caféer, restaurationer, kultur, idræt, institutioner, S-togsstation, byrum, pladser, parker m.v.

Carlsberg Byens ejerkreds består af PFA, Carlsberg, Topdanmark og PenSam.

Carlsberg Byen P/S' tidsplan for udvikling, byggeri, udlejning og salg af fast ejendom indebærer bl.a., at udviklingen af Carlsberg Byen forventes afsluttet i 2024.

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

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

Koncernstrukturen

Carlsberg Byen I A/S er ejet af Carlsberg Byen P/S, og udviklingsaktiviteterne finder i det væsentligste sted i datterselskaberne. Der henvises til koncernstrukturen, som er vist i note 13.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

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

For Carlsberg Byen I A/S betød fremdriften i Carlsberg Byen projektet, at yderligere to byggeafsnit blev udskilt i særskilte datterselskaber, som herefter vil forestå udviklingen, byggeriet, udlejningen og salget af den faste ejendom. De egentlige udviklingsaktiviteter finder således sted i Carlsberg Byen I A/S' datterselskaber samt Carlsberg Byen P/S' øvrige datterselskaber, hvortil der henvises. Carlsberg Byen I A/S omfatter herefter Byggeafsnittene 10 (størstedelen) og 11 (delvist), hvorpå der pågår volumenstudier, projektering samt øvrige arbejder med henblik på gennemførelse af projekterne.

Carlsberg Byen I A/S' tilbageværende aktiviteter forløber planmæssigt.

Andre aktiviteter

Bylivsaktiviteter

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

I takt med at nye boliger afleveres og nye beboere flytter ind, arbejder Carlsberg Byen løbende på at aktivere nogle af de mange byrum, der kommer i det færdige bykvarter. Bl.a. blev der skabt julestemning på pladsen Bag Elefanterne, hvor der var indkøbt juletræ, julepynt og flere af de omkringliggende butikslokaler blev benyttet som julestue. Også på Humletorvet blev der i løbet af året skabt flere events, der tiltrak besøgende til området. Carlsberg Byens rolle omkring byrummene er at være katalysator på liv og aktivitet, så områdets beboere med tiden selv kan initiere disse events.

Kulturgeneratoren

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

Byrum

Carlsberg Byen vil, når den står færdig, indeholde 25 byrum fordelt ud i bykvarteret. Byrummene vil afhængigt af deres placering have forskellige udtryk og funktioner og blive indrettet med bl.a. legeredskaber, aktivitetsrum, bænke, grønt og caféliv. Indtil videre er byrummene Tapperitorvet, Humletorvet og Bag Elefanterne etableret, og i 2018 følger yderligere byrummene Vesten for Humlen og Købke Plads.

Økonomiske forhold

Selskabet har i 2017 realiseret et underskud på 4,2 mio. kr., hvilket svarer til forventningerne.

Selskabet forventer et resultat i 2018 på niveau med 2017.

Selskabets egenkapital udgør 358,3 mio. kr. pr. 31. december 2017.

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 byggetter.

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 2017.

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2017

Anvendt regnskabspraksis

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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

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

Produktionsomkostninger består blandt andet af omkostninger til projektudvikling og byggeri, herunder gager, af- og nedskrivninger, låneomkostninger i byggeperioden og hensættelse til tab på

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2017

igangsatte byggeprojekter samt udgifter til drift af ejendomme, herunder skatter og afgifter, forsikring, vedligeholdelse, gager m.v.

Administrationsomkostninger

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

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomhedens resultat efter skat og efter forholdsmæssig eliminering 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 forpligtelser.

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

Skat af årets resultat

Carlsberg Byen I A/S er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor Carlsberg Byen I A/S opnår bestemmende indflydelse.

Carlsberg Byen I A/S er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat – herunder som følge af ændring i skattesats – indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

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.

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

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2017

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.

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

Projektbeholdninger

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

Projektbeholdninger omfatter grunde og bygninger, som er færdigudviklede, og hvorpå der er aktive salgsbestræbelser.

Projektbeholdninger 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.

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 til 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 projektudviklings- og 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.

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2017

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 nettorealiseringsværdi.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle – bortset fra virksomhedsovertagelser – er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2017

Resultatopgørelse

Note		2017 kr.	2016 kr.
	BRUTTORESULTAT	-4.293.826	-9.173.370
1	Administrationsomkostninger	-37.160	-35.728
	RESULTAT FØR KAPITALANDELE OG FINANSIELLE POSTER	-4.330.986	-9.209.098
2	Resultat i dattervirksomheder	-60.136	-28.371
	RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	-4.391.122	-9.237.469
3	Finansielle omkostninger	-977.421	-1.306.935
	RESULTAT FØR SKAT	-5.368.543	-10.544.404
4	Skat af årets resultat	1.171.616	2.315.379
5	ÅRETS RESULTAT	-4.196.927	-8.229.025

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2017

Balance

Note	2017	2016
	kr.	kr.
	A K T I V E R	
	FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER	
6	Kapitalandele i dattervirksomheder	
	170.212.473	36.325.840
	FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT	36.625.840
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	36.625.840
	OMSÆTNINGSAKTIVER	
7	Projektbeholdninger	
	392.055.742	618.290.415
	Tilgodehavender	
	424.022	949.866
	Andre tilgodehavender	
	142.753	1.457.885
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	620.698.166
	A K T I V E R I A L T	657.324.006

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2017

Note		2017	2016
		kr.	kr.
	P A S S I V E R		
	EGENKAPITAL		
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	357.795.688	361.992.615
	EGENKAPITAL I ALT	358.295.688	362.492.615
	HENSATTE FORPLIGTELSER		
8	Udskudt skat	128.476.244	129.647.860
	HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT	128.476.244	129.647.860
	LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
9	Kreditinstitutter m.v.	35.224.816	99.095.794
	LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	35.224.816	99.095.794
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
	Leverandørgæld	614.492	4.105.262
9	Kreditinstitutter m.v.	2.854.425	8.007.902
	Gæld til tilknyttede virksomheder	36.491.854	50.380.579
	Anden gæld	877.471	3.593.994
	KORTFISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	40.838.242	66.087.737
	GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	76.063.058	165.183.531
	P A S S I V E R I A L T	562.834.990	657.324.006
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
11	Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.		
12	Nærtstående parter		
13	Koncernstruktur		

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 01.01.2017	500.000	361.992.615	362.492.615
Overført jf. resultatdisponering	0	-4.196.927	-4.196.927
Egenkapital pr. 31.12.2017	<u>500.000</u>	<u>357.795.688</u>	<u>358.295.688</u>

Selskabskapitalen på 500.000 kr. er fordelt på andele á 100 kr.

Ændringer af selskabskapitalen specificeres således:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Saldo 01.01	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000
Saldo 31.12	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017

Noter

1 Administrationsomkostninger

Selskabet har ingen ansatte, men selskabet betaler management fee til Carlsberg Byen P/S, som ligeledes dækker ledelsesvederlag til koncerninterne medlemmer af direktionen og bestyrelsen.

2 Andel af resultat i dattervirksomheder

	2017	2016
	kr.	kr.
Andel af resultat efter skat i dattervirksomheder	<u>-60.136</u>	<u>-28.371</u>
	-60.136	-28.371

3 Finansielle omkostninger

Realkreditlån	960.293	1.245.977
Renteudgifter til tilknyttede virksomheder	17.128	0
Øvrige finansielle omkostninger	<u>0</u>	<u>60.958</u>
	977.421	1.306.935

4 Skat

Skat af årets resultat er sammensat som følger:

Skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Årets regulering af udskudt skat	1.171.616	2.315.379
Afregnet skat sambeskatning	<u>0</u>	<u>0</u>
	1.171.616	2.315.379

5 Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført til egenkapitalreserver	<u>-4.196.927</u>	<u>-8.229.025</u>
	-4.196.927	-8.229.025

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017

Noter

6 Kapitalandele i dattervirksomheder	2017	2016
	kr.	kr.
Anskaffelsessum 01.01	36.711.487	250.000
Tilgang i årets løb	133.646.770	36.461.487
Anskaffelsessum 31.12	<u>170.358.257</u>	<u>36.711.487</u>
Værdireguleringer 01.01	-85.647	-57.276
Andel af årets resultat	-60.137	-28.371
Værdireguleringer 31.12	<u>-145.784</u>	<u>-85.647</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12	<u>170.212.473</u>	<u>36.625.840</u>

Tilgang i årets løb kan henføres til apportindskud i forbindelse med stiftelse af projektudviklings-selskabet til Byggeafsnit 9 og 10.3 med tilhørende komplementarselskaber.

I kapitalandele indgår en samlet bogført værdi på 169.773 tkr., som er stillet til sikkerhed overfor byg-gelåns giver i de bagvedliggende selskabers byggelån (2016: 36.357 tkr.).

<u>Navn og hjemsted</u>	<u>Stemme- og ejeran- del</u>
Dattervirksomheder	
Carlsberg Byen BA 9 P/S	100%
Carlsberg Byen BA 10.3 P/S	100%
Carlsberg Byen BA 11 P/S	100%
Komplementar Carlsberg Byen BA 9 ApS	100%
Komplementar Carlsberg Byen BA 10.3 ApS	100%
Komplementar Carlsberg Byen BA 11 ApS	100%
Carlsberg Byen Komplementer ApS	100%

Alle ovennævnte selskaber har hjemsted i København, Danmark.

7 Projektbeholdninger	2017	2016
	kr.	kr.
Kostpris 01.01	618.290.414	666.817.369
Tilgang	14.017.097	5.270.353
Afgang	<u>-240.251.769</u>	<u>-53.797.308</u>
Kostpris 31.12	<u>392.055.742</u>	<u>618.290.414</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12	<u>392.055.742</u>	<u>618.290.414</u>

Afgang på 240.252 tkr. kan henføres til apportindskud i datterselskaberne (2016: 53.797 tkr.).

Projektbeholdninger med en bogført værdi på 392.056 tkr. er stillet til sikkerhed for gæld jf. note 9 (2015: 618.290 tkr.).

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017

Noter

8 Udskudt skat

Udskudt skat omfatter projektbeholdninger, tilgodehavender, låneomkostninger samt skattepligtigt underskud til fremførsel.

	2017 kr.	2016 kr.
Udskudt skat pr. 01.01	129.647.860	131.946.952
Årets regulering af udskudt skat	-1.171.616	-2.315.379
Afregnet sammenbeskatning Carlsberg Byen Komplementar ApS	0	16.287
Udskudt skat pr. 31.12	<u>128.476.244</u>	<u>129.647.860</u>

Udskudt skat vedrører:

	Regnskabs- mæssige værdier	Skatte- mæssige værdier	Midlertidige forskelle
Projektbeholdninger	391.456.436	34.215.899	357.240.537
Projektbeholdninger Carlsberg Byen BA 9 P/S	179.744.175	0	179.744.175
Projektbeholdninger Carlsberg Byen BA 10.3 P/S	47.089.804	0	47.089.804
Projektbeholdninger Carlsberg Byen BA 11 P/S	50.167.778	0	50.167.778
Tilgodehavender	949.866	1.031.866	-82.000
Låneomkostninger	372.312	28.822	343.490
Underskud til fremførsel	0	50.518.408	-50.518.408
	<u>669.780.371</u>	<u>85.794.995</u>	<u>583.985.376</u>

9 Kreditinstitutter m.v.

	Gæld i alt	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år
Realkreditinstitutter	<u>38.079.241</u>	<u>2.854.425</u>	<u>24.829.558</u>
	38.079.241	2.854.425	24.829.558

Prioritetsgæld er etableret med sikkerhed i den bogførte værdi af projektbeholdninger. Prioritetsgælden er afdragsfri frem til 31. marts 2018.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld jf. note 9 er etableret med sikkerhed i den bogførte værdi af projektbeholdninger jf. note 7.

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017

Noter

11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

I forlængelse af en spaltning i 2009, hvorved datterselskabet Carlsberg Byen I A/S blev etableret, hæfter Carlsberg Byen I A/S sammen med Carlsberg Danmark A/S subsidiært og solidarisk for forpligtelser, der bestod på tidspunktet for spaltningsplanens offentliggørelse, dog højest med den tilførte nettoværdi svarende til 424 mio. kr. Som led i Carlsberg Byen P/S' erhvervelse af Carlsberg Byen I A/S i april 2012, er det aftalt, at Carlsberg skal skadesløsholde Carlsberg Byen I A/S for eventuelle forpligtelser.

Selskabet hæfter solidarisk og ubegrænset for betaling af selskabsskat opstået inden for sambeskatningskredsen.

Selskabet deltager i cashpool på kassekredit hos en af koncernens bankforbindelser og hæfter herfor sammen med koncernens øvrige selskaber. Herudover kautionerer selskabet for moderselskabets kassekredit hos en af koncernens bankforbindelser.

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

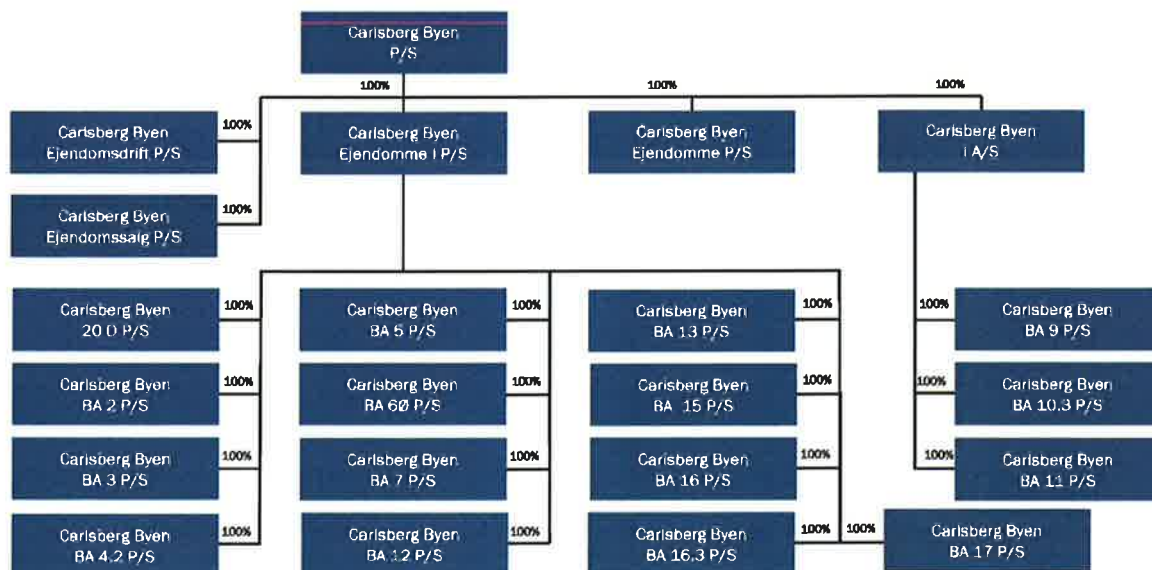
12 Nærtstående parter

Der har været sammenhandel med Carlsberg koncernen, som tillige er aktionær i moderselskabet Carlsberg Byen P/S. Alle transaktioner i regnskabsåret er foregået på markedsvilkår.

Carlsberg Byen I A/S' regnskab indgår i koncernregnskabet for Carlsberg Byen P/S, København, Danmark.

13 Koncernstruktur

Koncernstrukturen ser ud som følger*:



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