

CARLSBERG BYEN I A/S

CVR – NR. 32 65 44 79

ÅRSRAPPORT

1. januar 2015 – 31. december 2015
(7. regnskabsår)

Olivia Hansens Gade 2
1799 København V

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

2. marts 2016

Henrik Groos
Dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE:

LEDELSESPÅTEGNING.....	2
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER.....	3
SELSKABSOPLYSNINGER	5
LEDELSESBERETNING.....	6
ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR – 31. DECEMBER	9
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS.....	9
RESULTATOPGØRELSE	14
BALANCE.....	15
NOTER.....	17

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 2. marts 2016

Direktion:



Jens Nyhus
adm. direktør, CEO



Jan S. Nansen
direktør, CFO

Bestyrelse:



Henrik Heideby
formand



Jørn P. Jensen
næstformand



Michael Bruhn



Birger Grubbe



Benny Buchardt Andersen



Peter Cederfeld

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Carlsberg Byen I A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Carlsberg Byen I A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen


Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 2. marts 2016

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Per Gunslev
statsaut. revisor



Henrik Reedtz
statsaut. revisor

Selskabsoplysninger

Carlsberg Byen I A/S
Olivia Hansens Gade 2
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: 7. regnskabsår

Bestyrelse

Henrik Heideby, formand
Jørn P. Jensen, næstformand
Michael Bruhn
Birger Grubbe
Benny Buchardt Andersen
Peter Cederfeld

Direktion

Jens Nyhus, adm. direktør, CEO
Jan S. Hansen, direktør, CFO

Revision

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

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 2. marts 2016 på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Om Carlsberg Byen P/S

Koncernen Carlsberg Byen P/S blev etableret den 30. april 2012 i forbindelse med en transaktion, som omfattede Carlsbergs salg af udviklingsprojektet ”Carlsberg Byen” til en ejerkreds bestående af Carlsberg, Realdania, PFA, Topdanmark og PenSam. Den faste ejendom og de byggeretter, som indgik i transaktionen, er placeret i en række selskaber, herunder nærværende selskab Carlsberg I A/S, som alle er 100 % ejede af Carlsberg Byen P/S (”koncernen”).

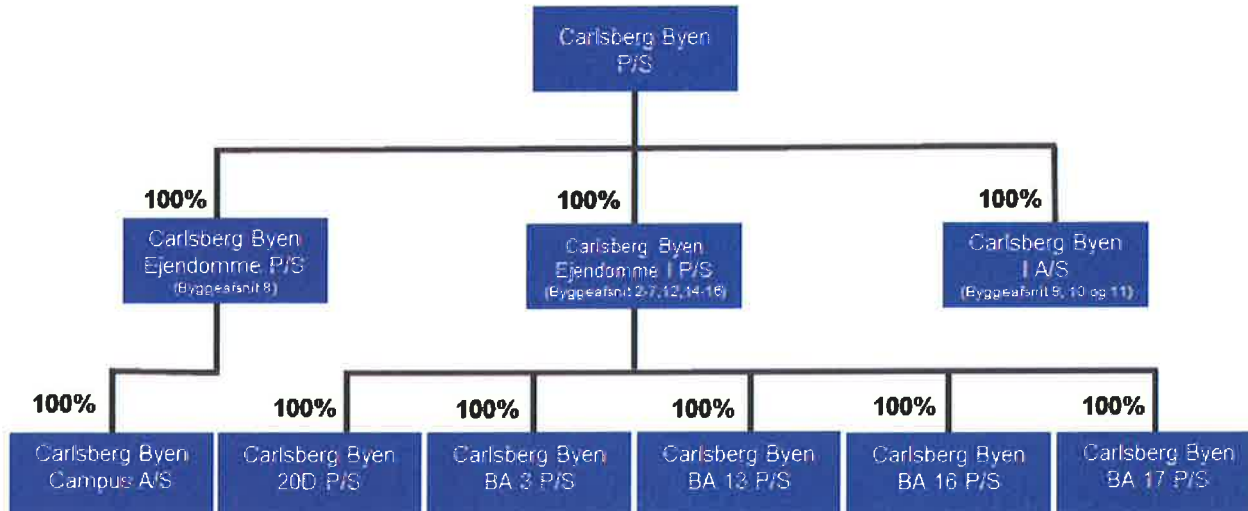
Koncernen har til formål at gennemføre udviklingsprojektet ”Carlsberg Byen”, herunder udvikle og bygge på de 25 hektar af Carlsbergs tidligere bryggeriområde på Vesterbro kun 2 km fra Rådhuspladsen. Det færdige kvarter vil indeholde boliger, detail, butikker, erhverv, cafeer, restaurationer, kultur, idræt, institutioner, S-togsstation m.v. Kvarteret kommer til at indeholde flere end 3.000 boliger i forskellige størrelser og prisklasser, hvoraf ca. 700 placeres i ni tårnhuse i op til 120 meters højde.

Strategi

Carlsberg Byen P/S’ strategiplan – fundamentet for udvikling, salg og udlejning af den faste ejendom – indebærer bl.a., at ledelsen har besluttet at fremskynde udviklingen af Carlsberg Byen, således at den samlede tidshorizont nu udgør 10-15 år mod tidligere 15-20 år.

Koncernstrukturen

Koncernstrukturen pr. 31. december 2015 ser ud som følger*:



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

De egentlige udviklingsaktiviteter finder sted i Carlsberg Byen Ejendomme I P/S, nærværende selskab Carlsberg Byen I A/S, Carlsberg Byen Ejendomme P/S, Carlsberg Byen 20D P/S samt de i 2015 etablerede selskaber Carlsberg Byen BA 3 P/S, Carlsberg Byen BA 13 P/S, Carlsberg Byen BA 16 P/S og Carlsberg Byen BA 17 P/S.

Alle medarbejdere er ansat i Carlsberg Byen P/S, som tillige indeholder en række koncernfunktioner.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

2015 blev på flere områder et skelsættende år i Carlsberg Byen. Den anden større byggeretsgivende lokalplan blev vedtaget i februar 2015, en række byggerier blev sat i gang, boligsalget påbegyndtes, ligesom der blev iværksat infrastruktur- og nedrivningsarbejder over hele området – alle tydelige tegn på, at Carlsberg Byen begynder at tage form.

Carlsberg Byen I A/S' byggeafsnit er i årets løb videreudviklet herunder med salgs- og udviklingsaktiviteter, volumenstudier, udarbejdelse af byggeretsgivende lokalplaner m.v. Den endelige byggeretsgivende lokalplan på disse byggeafsnit i Carlsberg Byen forventes at foreligge ultimo 2016.

Carlsberg Byens almennyttige boliger forventes indeholdt i byggeafsnit ejet af Carlsberg Byen I A/S. I alt forventes etableret 400 ungdomsboliger og 200 familieboliger.

Infrastruktur- og nedrivningsarbejder

Udførelsen af omfattende infrastrukturarbejder, herunder omlægning fra tidligere egen forsyning til offentlig forsyning samt nedrivning af ikke-bevaringsværdige bygninger i Carlsberg Byen, har domineret gadebilledet i 2015. Arbejderne, som fortsætter i 2016, er vigtige for at klargøre til nuværende og kommende udviklingsprojekter i kvarteret. Som led i infrastrukturarbejderne blev den 21.000 kilo tunge kølemaskine, der er en helt central del af Carlsberg Byens fjernkøleanlæg, hejst på plads i maj 2015.

Fredede og bevaringsværdige bygninger

Selskabet har en fredet bygning som, sammen med de øvrige fredede og bevaringsværdige bygninger i Carlsberg Byen, udgør vigtige bestanddele i det fremtidige bykvarter, og de vil indgå som en integreret del af Carlsberg Byen.

Bylivsaktiviteter

Som ovenstående viser, har udviklingen af Carlsberg Byen for alvor taget fart i 2015 med nedrivningen af bygninger, opførelsen af nye bygninger og omlægning af bl.a. veje som synlige beviser. Det har i 2015 betydet, at pladsen til de midlertidige kultur- og fritidsaktiviteter er blevet mindre. Men det midlertidige kulturliv fortsætter, og også i 2015 har der været fokus på at fastholde bylivet i Carlsberg Byen i takt med udviklingen af bykvarteret. Nye byrum og pladser åbner i takt med, at andre bliver inddraget i byggeriet, og byrumsmøbler og byrumsinventar flyttes rundt i bykvarteret.

I efteråret 2015 opstod der i medierne en negativ omtale af, at nogle af de midlertidige kulturaktiviteter blev opsagt. Det betød, at Carlsberg Byen i sidste del af 2015 intensiverede fokus yderligere på at kommunikere om bylivsaktiviteter i bykvarteret.

Det øgede fokus på at sikre, at der også i byggefasen fortsat er et aktivt byliv i bykvarteret, fortsætter i 2016. Der er en række aktiviteter under planlægning, mens andre allerede er i kalenderen. Bl.a. åbner Ny Carlsberg Vej efter at have været delvis afspærret pga. infrastrukturarbejde, og det fejres med en gadefest medio 2016. Carlsberg Station åbner 3. juli, hvilket bl.a. fejres med musik og taler, herunder tale af transport- og bygningsministeren, som ankommer i særtog fra Østerport.

Det færdige bykvarter får 25 pladser og byrum inklusive to parker, som vil være med til at sikre, at der ikke kun kommer liv inde i bygningerne, men også mellem bygningerne. I takt med udviklingen af bykvarteret færdiggøres pladserne, og i sommeren 2016 åbner Humletorvet og Tapperitorvet – de første permanente pladser i Carlsberg Byen – hvilket vil blive markeret med arrangementer på pladserne.

Endelig er en række aktiviteter på gader og pladser planlagt, fx parkour-workshop på Boblepladsen for børn, unge og familier hen over foråret, markering af Dansens Dag i april og åbningsarrangement for det nye byrum, Ottilia Jacobsens Plads, i foråret samt gennemførelse af det krævende løb "Evolution Race" i juni måned, ligesom Carlsberg Byen igen i 2016 deltager i Kulturnatten.

Andre aktiviteter

Selskabet sikrer, at der fortsat sker drift, udlejning og optimering af den eksisterende ejendomsmasse.

Økonomiske forhold

Selskabet har i 2015 realiseret et underskud på 70,2 mio. kr. Årets resultat er negativt påvirket af en nedskrivning på 90,1 mio. kr. før skat, som skyldes en lavere værdi af projektbeholdninger som følge af selskabets forventede salg af byggeretter til almennyttige boliger. Der henvises i øvrigt til årsrapportens note 1 og 6.

Såfremt der ikke var foretaget en nedskrivning af projektbeholdninger, ville underskuddet for 2015 have udgjort 0,1 mio. kr., hvilket kan sammenholdes med et underskud på -0,2 mio. kr. i 2014.

Selskabets egenkapital udgør herefter 370,7 mio. kr. pr. 31. december 2015.

Selskabet forventer et underskud i 2016.

Indregning og måling af projektomkostninger 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 og ejendomme bestemt for salg vurderes for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning (en værdiforringelsestest). Den foretagne værdiforringelsestest er baseret på forventninger til cash flow og afkast m.v. over projektets løbetid, p.t. op til 10-15 år, og er behæftet med en naturlig usikkerhed.

Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter statusdagen af væsentlig betydning for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Selskabet aflægger ikke koncernregnskab i medfør af årsregnskabslovens § 112.

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

Der er foretaget tilpasning af sammenligningstal for selskabets præsentation af likvide beholdninger og mellemværender med tilknyttede virksomheder.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter 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.

Salgsindtægter indregnes på overdragelsestidspunktet (salgsmetoden).

Årsregnskab 1. januar – 31. december

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

Salgs- og administrationsomkostninger

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

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedens resultat efter skat og efter forholdsmæssig eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

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.

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.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme, tekniske anlæg og installationer måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Til investeringsejendomme henføres bygninger med tilhørende grunde, som er udlejet på lejekontrakter med længere uopsigelighed (typisk 3-7 år), og som selskabet i denne periode besidder for at opnå lejeindtægter. Når lejekontrakternes uopsigelighed bortfalder, eller restløbetid kommer under 3 år klassificeres investeringsejendomme til projekt- eller salgsbeholdninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte omkostninger til projektudvikling og byggeri, herunder direkte henførbare gager.

Låneomkostninger på lån til finansiering af opførelse af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen, såfremt de vedrører byggeperioden.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Investeringsejendomme	op til 10 år
Tekniske anlæg og installationer	op til 10 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles 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 dattervirksomheden overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Projekt- og salgsbeholdninger

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

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

Projekt- og salgsbeholdninger måles til kostpris eller 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.

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 materielle anlægsaktiver samt 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.

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. januar – 31. december

Selskabsskat og udskudt skat

Carlsberg Byen I A/S hæfter som administrationsselskab solidarisk og ubegrænset for koncernvirksomhedernes selskabsskatter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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

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

Resultatopgørelse

Note		2015 kr.	2014 kr.
1	BRUTTORESULTAT	-88.078.278	2.043.400
	Salgs- og administrationsomkostninger	-363.087	-458.704
	RESULTAT FØR KAPITALANDELE OG FINANSIELLE POSTER	-88.441.365	1.584.696
2	Resultat af kapitalandele	-10.573	-16.606
	RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	-88.451.938	1.568.090
3	Finansielle indtægter	0	4.952
3	Finansielle omkostninger	-1.505.417	-1.843.155
	RESULTAT FØR SKAT	-89.957.355	-270.113
4	Skat af årets resultat	19.787.709	52.557
	ÅRETS RESULTAT	-70.169.646	-217.556
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-70.169.646	-217.556
		-70.169.646	-217.556

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

Note		2015 kr.	2014 kr.
	A K T I V E R		
	ANLÆGSAKTIVER		
	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		
5	Investeringsejendomme	0	36.107.824
	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT	0	36.107.824
	FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER		
2	Kapitalandele i tilknyttet virksomhed	192.724	33.297
	FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT	192.724	33.297
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	192.724	36.141.121
	OMSÆTNINGSAKTIVER		
6	Projektbeholdninger	666.817.369	718.619.952
	Andre tilgodehavender	0	274.258
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	666.817.369	718.894.210
	A K T I V E R I A L T	667.010.093	755.035.331

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Note		2015 kr.	2014 kr.
	PASSIVER		
7	EGENKAPITAL		
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	370.221.640	440.391.286
	EGENKAPITAL I ALT	370.721.640	440.891.286
	HENSATTE FORPLIGTELSER		
8	Udskudt skat	131.946.952	151.740.381
	HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT	131.946.952	151.740.381
	LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
9	Kreditinstitutter	124.114.199	127.424.804
	LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	124.114.199	127.424.804
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
	Leverandørgæld	418.783	1.212.516
9	Kreditinstitutter	3.260.288	3.161.975
	Gæld til tilknyttede virksomheder	31.162.227	29.117.035
	Anden gæld	5.386.004	1.487.334
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	40.227.302	34.978.860
	GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	164.341.501	162.403.664
	PASSIVER I ALT	667.010.093	755.035.331
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
11	Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.		
12	Nærtstående parter		

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Af- og nedskrivninger	2015	2014
	kr.	kr.
Investeringsejendomme	0	1.675.611
Projektbeholdninger	90.140.954	0
	<u>90.140.954</u>	<u>1.675.611</u>
Afskrivninger er medtaget som følger:		
Produktionsomkostninger (bruttoresultatet)	<u>90.140.954</u>	<u>1.675.611</u>
2 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	2015	2014
	kr.	kr.
Anskaffelsessum 01.01	80.000	80.000
Tilgang i årets løb	170.000	0
Anskaffelsessum 31.12	<u>250.000</u>	<u>80.000</u>
Værdireguleringer 01.01	-46.703	-30.097
Andel af årets resultat	-10.573	-16.606
Værdireguleringer 31.12	<u>-57.276</u>	<u>-46.703</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12	<u>192.724</u>	<u>33.297</u>
Kapitalandele kan specificeres således:	<u>Andel i %</u>	<u>Andel i %</u>
Carlsberg Byen Komplementar ApS, København, Danmark	100	100
3 Finansielle poster	2015	2014
	kr.	kr.
Finansielle indtægter:		
Øvrige finansielle poster	0	4.952
	<u>0</u>	<u>4.952</u>
Finansielle omkostninger:		
Realkreditlån	-1.481.003	-1.808.741
Øvrige finansielle omkostninger	-24.414	-34.414
	<u>-1.505.417</u>	<u>-1.843.155</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

4	Skat	2015 kr.	2014 kr.
	Skat af årets resultat er sammensat som følger:		
	Skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
	Årets regulering af udskudt skat	19.793.429	61.016
	Afregnet skat sambeskatning	-5.720	-8.459
		<u>19.787.709</u>	<u>52.557</u>
5	Investeringsjendomme	2015 kr.	
	Anskaffelsessum 01.01	<u>40.576.123</u>	
	Afgang	<u>-40.576.123</u>	
	Anskaffelsessum 31.12	<u>0</u>	
	Af- og nedskrivninger 01.01	-4.468.299	
	Afgang afskrivninger	<u>4.468.299</u>	
	Af- og nedskrivninger 31.12	<u>0</u>	
	Regnskabsmæssig værdi 31.12	<u>0</u>	
	Regnskabsmæssig værdi 31.12.2014	<u>36.107.824</u>	
6	Projektbeholdninger	2015 kr.	
	Kostpris 01.01	<u>718.619.952</u>	
	Tilgang fra investeringsejendomme	36.107.824	
	Tilgang	2.230.547	
	Nedskrivning	<u>-90.140.954</u>	
	Kostpris 31.12	<u>666.817.369</u>	
	Regnskabsmæssig værdi 31.12	<u>666.817.369</u>	
	Regnskabsmæssig værdi 31.12.2014	<u>718.619.952</u>	

Projektbeholdninger med en bogført værdi på 666.817.369 kr. er stillet til sikkerhed for gæld jf. note 9 og 10 (2014: 718.619.952 kr.).

Årsregnskab 1. januar - 31. december

7 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Saldo pr. 01.01.2015	500.000	440.391.286	440.891.286
Årets resultat	0	-70.169.646	-70.169.646
Saldo pr. 31.12.2015	500.000	370.221.640	370.721.640

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen siden stiftelsen.
Selskabskapitalen på 500.000 kr. er fordelt på aktier á 100 kr.

8 Udskudt skat

Udskudt skat kan væsentligst henføres til investeringsejendomme og projektbeholdninger, hvor de regnskabsmæssige værdier overstiger de skattemæssige værdier, samt skattemæssigt underskud til fremførelse.

	2015 kr.	2014 kr.
9 Kreditinstitutter		
Prioritetsgæld	124.114.199	127.424.804
<i>Langfristet gæld</i>	<i>124.114.199</i>	<i>127.424.804</i>
Prioritetsgæld	3.260.288	3.161.975
<i>Kortfristet gæld</i>	<i>3.260.288</i>	<i>3.161.975</i>

Prioritetsgæld er etableret med sikkerhed i den bogførte værdi af projektbeholdninger. Heraf er 71 mio. kr. af prioritetsgælden afdragsfri frem til 31. marts 2018. Af den langfristede prioritetsgæld forfalder 98 mio. kr. efter 5 år.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

10 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld jf. note 9 etablerede med sikkerhed i den bogførte værdi af projektbeholdninger jf. note 6.

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 spaltningens 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 og udviklingskredit hos en af koncernens bankforbindelser.

12 **Nærtstående parter**

En væsentlig del af selskabets lejeindtægter hidrører fra Carlsberg koncernen, som tillige er aktionær i moderselskabet Carlsberg Byen P/S.

Ejerforhold

Carlsberg Byen P/S er noteret i selskabets ejerbog som ejende 100% af selskabskapitalen.

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Carlsberg Byen P/S, Olivia Hansens Gade, København.