

**CARLSBERG BYEN I A/S**

CVR – NR. 32 65 44 79

**ÅRSRAPPORT**

1. januar 2016 – 31. december 2016  
(8. regnskabsår)

Olivia Hansens Gade 2  
1799 København V

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

8. marts 2017

Henrik Groos

Dirigent



## **INDHOLDSFORTEGNELSE:**

<b>LEDELSESPÅTEGNING .....</b>	<b>2</b>
<b>DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER .....</b>	<b>3</b>
<b>SELSKABSOPLYSNINGER.....</b>	<b>5</b>
<b>LEDELSESBERETNING .....</b>	<b>6</b>
<b>ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR – 31. DECEMBER .....</b>	<b>9</b>
<b>ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS .....</b>	<b>9</b>
<b>RESULTATOPGØRELSE.....</b>	<b>13</b>
<b>BALANCE .....</b>	<b>14</b>
<b>EGENKAPITALOPGØRELSE.....</b>	<b>16</b>
<b>NOTER.....</b>	<b>17</b>

## Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 8. marts 2017

Direktion:



Jens Nyhus  
adm. direktør, CEO

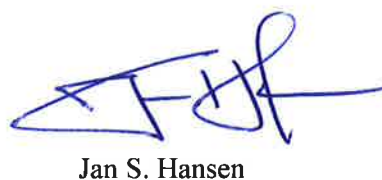
Bestyrelse:



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 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 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". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### 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 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.
- 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 8. marts 2017

**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](http://www.carlsbergbyen.dk)

CVR-nr.: 32 65 44 79  
Stiftet: 15.12.2009  
Hjemsted: Københavns Kommune  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Regnskabsår: 8. regnskabsår

### Bestyrelse

Henrik Heideby, formand  
Jens Nyhus  
Jan S. Hansen

### Direktion

Jens Nyhus, adm. direktør, CEO

### Revision

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

### Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 8. marts 2017 på selskabets adresse.

## Ledelsesberetning

### *Virksomhedens væsentligste aktiviteter*

#### **Om Carlsberg Byen P/S**

Koncernen Carlsberg Byen P/S har til formål at gennemføre udviklingsprojektet ”Carlsberg Byen”, herunder udvikle og bygge på 25 hektar af Carlsbergs tidligere bryggeriområde på Vesterbro kun 2 km fra Rådhuspladsen. Det færdige kvarter vil indeholde boliger, butikker, erhverv, caféer, restaurationer, kultur, idræt, institutioner, S-togsstation, byrum, pladser, parker m.v.

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

#### **Strategi**

Carlsberg Byen P/S’ strategiplan – fundamentet for udvikling, byggeri, udlejning og salg af fast ejendom – indebærer bl.a., at ledelsen har besluttet at fremskynde udviklingen af Carlsberg Byen, således at færdiggørelsestidspunktet forventes at være i 2024.

#### **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 14.

### *Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold*

2016 blev et tilfredsstillende år for Carlsberg Byen. Med åbningen af Byggeafsnit 8 gik området fra at være en byggeplads til at blive et levende bykvarter. De første beboere flyttede ind i Humlehusene, det samme gjorde UCC og skolens ca. 1.000 ansatte og ca. 10.000 studerende, det fuldt udlejede butiksområde med 20 butikker blev solgt, den første parkeringskælder blev ibrugtaget, og bykvarteret fik sin egen S-togstation.

For Carlsberg Byen I A/S betød fremdriften i Carlsberg Byen projektet, at et byggeafsnit blev udskilt i et særskilte datterselskab, som herefter vil forestå udviklingen, byggeriet, udlejningen og salget af den faste ejendom.

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

#### **Vedtagelse af lokalplan**

Københavns Borgerrepræsentation vedtog den 15. december 2016 den sidste lokalplan for Carlsberg Byen, og besluttede dermed også, hvordan det færdige bykvarter skal se ud, idet lokalplanen godkender opførelsen af de resterende 350.000 m<sup>2</sup> bebyggelse. Bebyggelsen i det færdige bykvarter fordeles på 50 % bolig, 35 % erhverv og 15 % institutioner og kulturelle formål. Lokalplanen godkender også, at Carlsberg Byen i overensstemmelse med den oprindelige rammeplan for 2009 opfører 22.000 m<sup>2</sup> butikker, anlægger en lang række byrum og etablerer kulturaktiviteter i de mange fredede bygninger, der forbliver i området. Der kom også en række nye legepladser med i den nye lokalplan i forhold til rammelokalplanen, ligesom lokalplanen har stort fokus på grønne områder, træer og beplantning. Forud for vedtagelsen havde været en grundig høringsproces, hvor naboer og øvrige interessenter kunne komme med ændringsforslag til udkastet til lokalplanen.

#### **Milliardfinansiering til hidtil største etape**

I december 2016 nåede Carlsberg Byen og PKA frem til en aftale om finansieringen af den næste store byggeetape, som bliver den hidtil største i udviklingen af Carlsberg Byen. Finansieringsrammen på 4,2 milliarder kroner fra PKA dækker byggeriet af de næsten mere end 200.000 m<sup>2</sup> i Carlsberg Byen, og med Københavns Kommunes godkendelse af lokalplanen er Carlsberg Byen dermed klar til at tage fat på den hidtil største etape i udviklingen af Københavns nye bykvarter. Finansieringsrammen skal bl.a. finansiere byggeriet af fire tårnhuse med boliger, kontorer, forretninger, restauranter og caféer ligesom eksisterende, historiske bygninger restaureres, så de bl.a. kan benyttes til kulturaktiviteter. Der vil også blive skabt en række byrum, pladser og grønne områder i den næste etape til glæde for Carlsberg Byens beboere og naboer.

## **Status på byggeriet**

### **Udviklingsaktiviteter**

De egentlige udviklingsaktiviteter finder sted i Carlsberg Byen I A/S' datterselskab samt Carlsberg Byen P/S' øvrige datterselskaber, hvortil der henvises. Carlsberg Byen I A/S omfatter herefter Byggeafsnittene 9, 10 og 11 (delvist), hvorpå der pågår volumenstudier, projektering samt øvrige arbejder med henblik på gennemførelse af projekterne.

### **Infrastruktur- og nedrivningsarbejder**

Infrastrukturarbejder i Carlsberg Byen har budt på åbning af flere centrale veje i den fremtidige by. Hovedinfrastruktur på indfaldsvejene er så fremskredent, at veje er åbne og er i drift. Carlsberg Byens infrastruktur er nu på 100 % offentlig forsyning. Infrastrukturarbejder fortsætter i 2017, hvor der skal etableres forsyninger på tværs mellem byggeafsnit og på de mindre fremtidige gader, der forbinder bydelen.

Desuden er de kommende byggeområder klargjort med nedrivningsarbejder og miljøsaneringer.

## **Andre aktiviteter**

### **Bylivsaktiviteter**

Carlsberg Byen fortsatte i 2016 det store fokus på bylivsaktiviteter i Carlsberg Byen. Formålet med bylivsaktiviteterne er dels at skabe liv på området i byggeperioden til glæde for naboer og beboere, men også et håb om at føde byen med en række traditioner, som vil kunne genbruges af de kommende ejer- og lejerforeninger, når bykvarteret står færdigt.

Carlsberg Byen arrangerede sammen med naboer og øvrige interessenter mere end 50 bylivsarrangementer i 2016. Arrangementerne henvendte sig til både voksne og børn og var meget velbesøgte. Det gælder bl.a. vejfesten og den kunstige strand, Urban Beach, som begge gentages i 2017. Desuden er en række kunstnere blevet inviteret til at indrette en midlertidig kunstsalon og galleri i Mineralvandsfabrikken, hvor der foruden en fast udstilling jævnligt afholdes ferniseringer og events.

Carlsberg Byen har i 2016 også investeret i indretningen af Stødpudelageret med det formål, at bl.a. lokale græsrodsorganisationer eller NGO'er kan benytte lokalerne til aktiviteter, virksomheder kan afholde konferencer og lignende.

En del af bylivsstrategien er at passe arrangementer ind i de eksisterende bygninger, så der kommer liv i de historiske rammer. Blandt andet afholdt det eksklusive tøjmærke Lala Berlin modeshow ved Elefanterne under modeugen, der blev optaget musikvideoer i Halmlageret, og UCC afholdt workshop i Rød Lagerbygning.

### **Økonomiske forhold**

Selskabet har i 2016 realiseret et underskud på 8,2 mio. kr., hvilket svarer til forventningerne.

Selskabet forventer et underskud i 2017.

Selskabets egenkapital udgør 362,5 mio. kr. pr. 31. december 2016.

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

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

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



***Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning***

Der er ikke indtruffet begivenheder efter statusdagen af væsentlig betydning for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### 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.

Virksomheden har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Implementeringen har ikke haft nogen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen for 2016 eller for sammenligningstallene.

Bortset fra nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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

### Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

## RESULTATOPGØRELSEN

### 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).

### 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

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.

### 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.

## 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 virksomheder 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.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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

### Projekt- og salgsbeholdninger

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

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 projektbeholdninger vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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

### Egenkapital

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

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

### Udbytte

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

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Gældsforpligtelser

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationseværdi.

### 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		2016 kr.	2015 kr.
1	<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>-9.173.370</b>	<b>-88.407.928</b>
2	Administrationsomkostninger	-35.728	-33.437
	<b>RESULTAT FØR KAPITALANDELE OG FINANSIELLE POSTER</b>	<b>-9.209.098</b>	<b>-88.441.365</b>
3	Resultat i dattervirksomheder	-28.371	-10.573
	<b>RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT</b>	<b>-9.237.469</b>	<b>-88.451.938</b>
4	Finansielle omkostninger	-1.306.935	-1.505.417
	<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-10.544.404</b>	<b>-89.957.355</b>
5	Skat af årets resultat	2.315.379	19.787.709
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-8.229.025</b>	<b>-70.169.646</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført til egenkapitalreserver	-8.229.025	-70.169.646
		<b>-8.229.025</b>	<b>-70.169.646</b>

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Balance

Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>A K T I V E R</b>		
<b>FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>		
6 Kapitalandele i dattervirksomheder	36.625.840	192.724
<b>FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>36.625.840</b>	<b>192.724</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>36.625.840</b>	<b>192.724</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
7 Projektbeholdninger	618.290.415	666.817.369
Tilgodehavender	949.866	0
Andre tilgodehavender	1.457.885	0
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>620.698.166</b>	<b>666.817.369</b>
<b>A K T I V E R I A L T</b>	<b>657.324.006</b>	<b>667.010.093</b>

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

Note		2016 kr.	2015 kr.
	<b>P A S S I V E R</b>		
	<b>EGENKAPITAL</b>		
8	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	361.992.615	370.221.640
	<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>362.492.615</b>	<b>370.721.640</b>
	<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>		
9	Udskudt skat	129.647.860	131.946.952
	<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>129.647.860</b>	<b>131.946.952</b>
	<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		
10	Kreditinstitutter m.v.	99.095.794	124.114.199
	<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>99.095.794</b>	<b>124.114.199</b>
	<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		
	Leverandørgæld	4.105.262	418.783
10	Kreditinstitutter m.v.	8.007.902	3.260.288
	Gæld til tilknyttede virksomheder	50.380.579	31.162.227
	Anden gæld	3.593.994	5.386.004
	<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>66.087.737</b>	<b>40.227.302</b>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>165.183.531</b>	<b>164.341.501</b>
	<b>P A S S I V E R I A L T</b>	<b>657.324.006</b>	<b>667.010.093</b>
11	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
12	Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.		
13	Nærtstående parter		



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 01.01.2015	500.000	440.391.286	440.891.286
Overført jf. resultatdisponering	0	-70.169.646	-70.169.646
Egenkapital pr. 01.01.2016	500.000	370.221.640	370.721.640
Overført jf. resultatdisponering	0	-8.229.025	-8.229.025
Egenkapital pr. 31.12.2016	<u>500.000</u>	<u>361.992.615</u>	<u>362.492.615</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

<b>1</b>	<b>Af- og nedskrivninger</b>	2016	2015
		kr.	kr.
	Projektbeholdninger	0	90.140.954
		0	90.140.954
	Af- og nedskrivninger er medtaget som følger: Produktionsomkostninger (bruttoresultatet)	0	90.140.954
<b>2</b>	<b>Personaleomkostninger</b>		
	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.		
<b>3</b>	<b>Andel af resultat i dattervirksomheder</b>		
	Andel af resultat efter skat i dattervirksomheder	-28.371	-10.573
		-28.371	-10.573
<b>4</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>		
	Realkreditlån	1.245.977	1.481.003
	Øvrige finansielle omkostninger	60.958	24.414
		1.306.935	1.505.417
<b>5</b>	<b>Skat</b>		
	Skat af årets resultat er sammensat som følger:		
	Skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
	Årets regulering af udskudt skat	2.315.379	19.793.429
	Afregnet skat sambeskatning	0	-5.720
		2.315.379	19.787.709

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

<b>6 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>	2016	2015
	kr.	kr.
Anskaffelsessum 01.01	250.000	80.000
Tilgang i årets løb	36.461.487	170.000
Anskaffelsessum 31.12	36.711.487	250.000
Værdireguleringer 01.01	-57.276	-46.703
Andel af årets resultat	-28.371	-10.573
Værdireguleringer 31.12	-85.647	-57.276
Regnskabsmæssig værdi 31.12	36.625.840	192.724

Tilgang i årets løb kan henføres til apportindskud i forbindelse med stiftelse af projektudviklingselskabet til Byggeafsnit 11 med tilhørende komplementarselskab.

I kapitalandele indgår en samlet bogført værdi på 36.357 tkr., som er stillet til sikkerhed overfor byggelåns giver i de bagvedliggende selskabers byggelån.

Navn og hjemsted	Stemme- og ejerandel	Resultat tkr.	Egenkapital tkr.
<b>Dattervirksomheder</b>			
Carlsberg Byen BA 11 P/S	100%	-5	36.357
Komplementar Carlsberg Byen BA 11 ApS	100%	-21	98
Carlsberg Byen Komplementer ApS	100%	-2	171

Alle ovennævnte selskaber har hjemsted i København, Danmark.

<b>7 Projektbeholdninger</b>	2016	2015
	kr.	kr.
Kostpris 01.01	666.817.369	718.619.952
Tilgang fra investeringsejendomme	0	36.107.824
Tilgang	5.270.353	2.230.547
Afgang	-53.797.308	0
Nedskrivning	0	-90.140.954
Kostpris 31.12	618.290.414	666.817.369
Regnskabsmæssig værdi 31.12	618.290.414	666.817.369

Afgang på 53.797 tkr. kan henføres til apportindskud i datterselskaberne.

Projektbeholdninger med en bogført værdi på 618.290 tkr. er stillet til sikkerhed for gæld jf. note 9 og 10 (2015: 666.817 tkr.).

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### 8 Egenkapital

Selskabskapitalen på 500.000 kr. er fordelt på aktier à 100 kr.

De seneste 5 års ændringer af selskabskapitalen specificeres således:

	2016 kr.	2015 kr.	2014 kr.	2013 kr.	2012 kr.
Saldo 1. januar	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000
Saldo pr. 31. december	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000

### 9 Udskudt skat

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

	2016 kr.	2015 kr.
Udskudt skat pr. 01.01	131.946.952	151.746.101
Årets regulering af udskudt skat	-2.315.379	-19.793.429
Afregnet sammenbeskatning Carlsberg Byen Komplementar ApS	16.287	-5.720
Udskudt skat pr. 31.12	129.647.860	131.946.952

Udskudt skat vedrører:

	Regnskabs- mæssige værdier	Skattemæs- sige værdier	Midlertidige forskelle
Projektbeholdninger	618.290.414	34.226.625	584.063.789
Projektbeholdninger Carlsberg Byen BA 11 P/S	50.167.778	0	50.167.778
Tilgodehavender	949.866	1.031.866	-82.000
Låneomkostninger	396.726	61.835	334.891
Underskud til fremførsel	0	45.176.002	-45.176.002
	669.804.784	80.496.328	589.308.456

### 10 Kreditinstitutter m.v.

	Gæld i alt 31/12 2016	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år
Realkreditinstitutter	102.110.782	3.014.986	60.750.571
Byggelån	4.992.916	4.992.916	0
	107.103.698	8.007.902	60.750.571

Prioritetsgæld er etableret med sikkerhed i den bogførte værdi af projektbeholdninger. Heraf er 71 mio. kr. af prioritetsgælden afdragsfri frem til 31. marts 2018.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld jf. note 10 er etableret med sikkerhed i den bogførte værdi af projektbeholdninger jf. note 7.

### 12 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 højst 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.

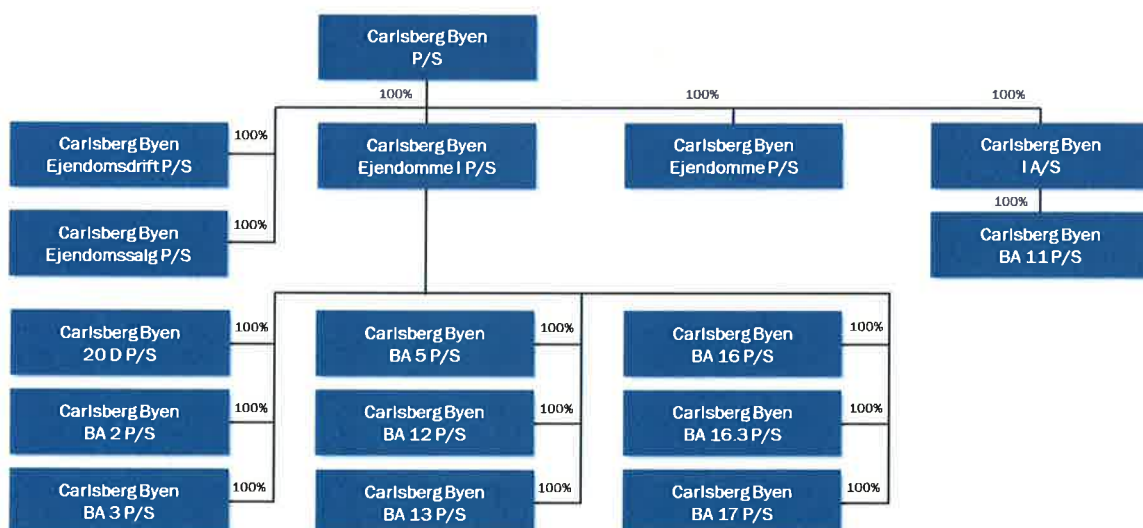
### 13 Nærtstående parter

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.

### 14 Koncernstruktur

Koncernstrukturen pr. 31. december 2016 ser ud som følger\*:



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