

**CARLSBERG BYEN EJENDOMME I P/S**

CVR – NR. 35 24 85 52

**ÅRSRAPPORT**

1. januar 2015 – 31. december 2015  
(3. 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:**

<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>11</b>
<b>ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS.....</b>	<b>11</b>
<b>RESULTATOPGØRELSE.....</b>	<b>16</b>
<b>BALANCE.....</b>	<b>17</b>
<b>NOTER.....</b>	<b>19</b>

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2015 for Carlsberg Byen Ejendomme I P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.


Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 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. Hansen  
direktør, CFO

Bestyrelse:



Henrik Heideby  
formand



Jørn P. Jensen  
næstformand



Michael Bruhn



Birger Grubbe



Benny Buchardt Andersen



Peter Cederfeld

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Til kapitalejeren i Carlsberg Byen Ejendomme I P/S**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Carlsberg Byen Ejendomme I P/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 Ejendomme I P/S  
Olivia Hansens Gade 2  
DK-1799 København V

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

CVR-nr.: 35 24 85 52  
Stiftet: 01.01.2013  
Hjemsted: Københavns Kommune  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Regnskabsår: 3. 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

### Hoved- og Nøgletal for koncernen

kr.	2015	2014	2013
<b>Hovedtal</b>			
Nettoomsætning	90.325.581	92.913.092	122.329.355
Bruttoresultat	20.569.557	8.963.375	56.192.813
Resultat af primær drift	19.737.117	8.704.995	55.813.218
Resultat af finansielle poster	-6.901.421	-8.467.515	-7.175.641
<b>Årets resultat</b>	<b>12.835.696</b>	<b>237.480</b>	<b>48.637.576</b>
<b>Balancesum</b>			
Balancesum	1.423.522.443	1.445.146.791	1.451.998.184
Heraf til investering i materielle anlægsaktiver	0	281.152.000	295.817.610
<b>Egenkapital</b>	<b>830.536.677</b>	<b>817.700.981</b>	<b>817.463.500</b>
<b>Nøgletal</b>			
Bruttomargin	22,8%	9,6%	45,9%
Overskudsgrad	21,9%	9,4%	45,6%
Soliditetsgrad	58,3%	56,6%	56,3%
Egenkapitalforrentning			
<b>Gennemsnitlige antal fuldtidsbeskæftigede</b>			
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens "Anbefaling og Nøgletal 2015".  
Der henvises til definitioner og begreber under anvendt regnskabspraksis.

## 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 Byen Ejendomme I P/S, som alle er 100 % ejede af Carlsberg Byen P/S (”koncernen”).

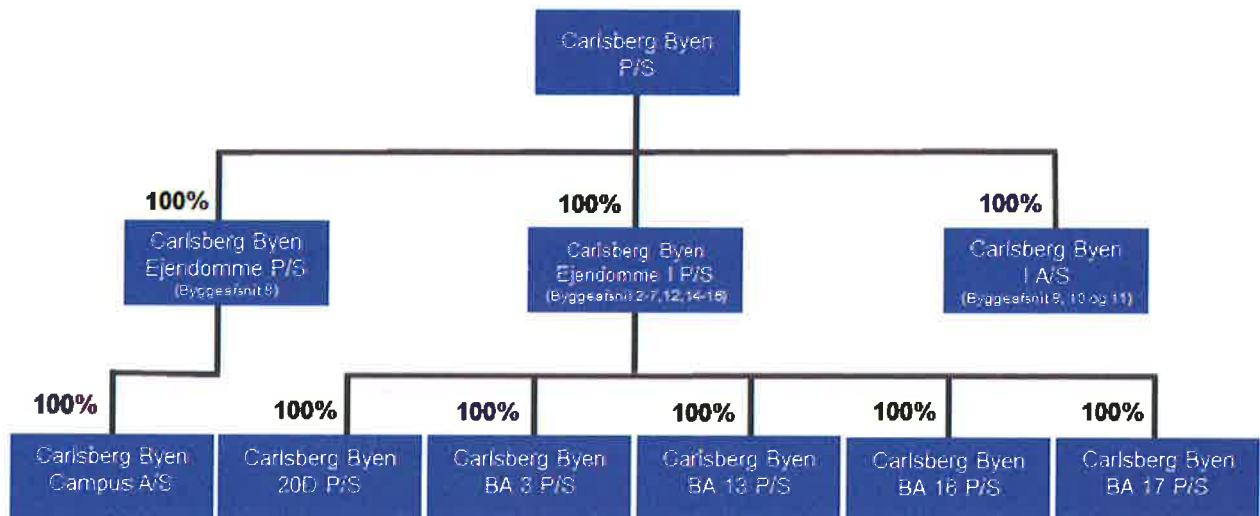
Koncernen har til formål at gennemføre udviklingsprojektet ”Carlsberg Byen”, herunder udvikle og bygge på de 25 hektar af Carlsbergs tidligere bryggeriområde på Vesterbro kun 2 km fra Rådhuspladsen. Det færdige kvarter vil indeholde boliger, detail, butikker, erhverv, cafeer, restaurationer, kultur, 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 tidshorisont 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 nærværende selskab Carlsberg Byen Ejendomme I P/S, 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.

Som led i projektudviklingen er en række af selskabets projekter i løbet af 2015 udskilt i særskilte projektudviklingsselskaber, således at dette selskab ved årsafslutningen indeholder Byggeafsnit 2-7, 12 og 14-16.

I Byggeafsnit 3, hvor projektering pågår, forventes etableret erhvervs- og detailarealer. Byggerierne igangsættes ultimo 2016 og forventes, at stå færdig i sidste del af 2018.

Det kommende Krøyer Hus er beliggende i Byggeafsnit 12, hvor der desuden bygges erhvervsarealer. Projekteringen pågår, og byggerierne påbegyndes ultimo 2016. Byggerierne forventes at stå færdig i starten af 2019.

Selskabets øvrige 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.

#### **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**

Carlsberg Byen har en række eksisterende fredede og bevaringsværdige bygninger. Heraf er tre bygninger – Kedelhuset, Halmlageret og Maskincentralen – udlagt til fortrinsvis kulturelle formål, og Carlsberg Byen har valgt tre danske arkitektfirmaer til at komme med idéer til kulturelle aktiviteter, der i fremtiden vil kunne indeholdes i bygningerne. Ved valg af arkitekter er der lagt vægt på erfaring med at gøre fredede og bevaringsværdige bygninger til en integreret del af et bykvarter med respekt for historien. Arkitekternes idéoplæg vil supplere de erfaringer, som er skabt fra de midlertidige fritids- og kulturtilbud i bykvarteret. Såvel de kulturelle ejendomme som de øvrige fredede og bevaringsværdige bygninger er vigtige bestanddele i det fremtidige bykvarter, og de vil indgå som en integreret del af Carlsberg Byen. I 2015 er der påbegyndt reovering af enkelte af disse ejendomme.

### **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 – 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**

I 2015 har selskabet frasolgt en enkelt eksisterende ejendom og et mindre antal byggeretter.

### **Økonomiske forhold**

Selskabet har i 2015 realiseret et overskud på 12,8 mio. kr., hvilket er bedre end forventet. Selskabets egenkapital udgør herefter 830,5 mio. kr. pr. 31. december 2015.

Selskabet forventer et overskud i 2016.

Carlsberg Byen Koncernen etablerede i april 2015 en kreditramme på 2,4 mia. kr. hos Pensionskassernes Administration A/S (PKA). Kreditrammen betyder bl.a., at alle udviklingsprojekter i Carlsberg Byen, hvor der er byggeretsgivende lokalplan, er finansieret.

Der er endvidere indgået koncernaftaler med Tryg og IF omkring forsikringer og garantier knyttet til byggeaktiviteten.

***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 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 C-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Selskabet aflægger ikke koncernregnskab i medfør af årsregnskabslovens § 112.

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

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.

### Selskabsskat

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

## 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.

## **Årsregnskab 1. januar – 31. december**

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 anskaffelsesværdien.

### **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 salgsbestrebelse.

Projekt- og salgsbeholdninger 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.

## **Årsregnskab 1. januar – 31. december**

Direkte omkostninger omfatter omkostninger til projektudvikling og byggeri, herunder direkte henførbare gager.

Omkostninger f.eks. ejendomsskatter, som vedrører perioden forud for igangsætning af projektudviklings- sagen udgiftsføres løbende under produktionsomkostninger.

Låneomkostninger til finansiering af igangsatte projekter indregnes i kostprisen, såfremt de vedrører byggeperioden.

### **Ejendomme bestemt for salg**

Posten omfatter ejendomme bestemt for salg, hvor klassifikationen "bestemt for salg" er opfyldt, når deres regnskabsmæssige værdi primært vil blive genindvundet gennem et salg inden for 12 måneder i henhold til en formel plan frem for gennem fortsat anvendelse.

Aktiver eller afhændelsesgrupper, der er bestemt for salg, måles til den laveste værdi af den regnskabsmæssige værdi på tidspunktet for klassifikationen som "bestemt for salg" eller dagsværdien med fradrag af salgsomkostninger.

Nedskrivninger, som opstår ved den første klassifikation som "bestemt for salg", og gevinster eller tab ved efterfølgende måling til laveste værdi af den regnskabsmæssige værdi eller dagsværdi med fradrag af salgsomkostninger, indregnes i resultatopgørelsen under de poster, de vedrører. Gevinster og tab oplyses i noterne.

Aktiver udskilles i særskilte linjer i balancen. Sammenligningstal i balancen tilpasses ikke.

### **Værdiforringelse af aktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt projektbeholdninger og ejendomme bestemt for salg vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

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

### **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 nettorealiseringsværdi.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### NØGLETAL

Nøgletal er beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens "Anbefalinger og Nøgletal 2015".

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Bruttomargin	$\frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Overskudsgrad	$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ekskl. minoritetsint., ultimo} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$



## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Resultatopgørelse

Note		2015 kr.	2014 kr.
1	<b>NETTOOMSÆTNING</b>	<b>90.325.581</b>	<b>92.913.092</b>
2, 3, 4	Produktionsomkostninger	-69.756.024	-83.949.717
	<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>20.569.557</b>	<b>8.963.375</b>
	Salgs- og administrationsomkostninger	-315.502	-235.912
	<b>RESULTAT FØR KAPITALANDELE OG FINANSIELLE POSTER</b>	<b>20.254.055</b>	<b>8.727.463</b>
5	Resultat af kapitalandele	-516.938	-22.468
	<b>RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT</b>	<b>19.737.117</b>	<b>8.704.995</b>
6	Finansielle indtægter	1.029.792	1
6	Finansielle omkostninger	-7.931.213	-8.467.516
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>12.835.696</b>	<b>237.480</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	12.835.696	237.480
		<b>12.835.696</b>	<b>237.480</b>

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Balance

Note		2015 kr.	2014 kr.
	<b>A K T I V E R</b>		
	<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
	<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>		
7	Investeringsejendomme	0	281.152.000
	<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>0</b>	<b>281.152.000</b>
	<b>FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>		
5	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	240.496.958	69.882.151
	<b>FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>240.496.958</b>	<b>69.882.151</b>
	<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>240.496.958</b>	<b>351.034.151</b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
8	Projektbeholdninger	1.049.040.848	968.230.335
9	Ejendomme bestemt for salg	0	25.140.000
	Tilgodehavender hos tilkn. virksomheder	90.497.656	45.555.471
	Tilgodehavender	14.541.778	6.646.092
	Andre tilgodehavender	5.667.071	2.540.742
		<b>1.159.747.353</b>	<b>1.048.112.640</b>
10	<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER I ALT</b>	<b>23.278.132</b>	<b>46.000.000</b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>1.183.025.485</b>	<b>1.094.112.640</b>
	<b>A K T I V E R I A L T</b>	<b>1.423.522.443</b>	<b>1.445.146.791</b>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Note		2015 kr.	2014 kr.
	<b>P A S S I V E R</b>		
11	<b>EGENKAPITAL</b>		
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	830.036.677	817.200.981
	<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>830.536.677</b>	<b>817.700.981</b>
	<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		
12	Kreditinstitutter	483.970.856	562.830.075
	<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>483.970.856</b>	<b>562.830.075</b>
	<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		
	Leverandørgæld	12.644.599	9.333.034
12	Kreditinstitutter	66.616.943	13.488.229
	Anden gæld	29.753.368	41.794.472
	<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>109.014.910</b>	<b>64.615.735</b>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>592.985.766</b>	<b>627.445.810</b>
	<b>P A S S I V E R I A L T</b>	<b>1.423.522.443</b>	<b>1.445.146.791</b>
13	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
14	Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.		
15	Nærtstående parter		

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

<b>1</b>	<b>Nettoomsætning</b>	2015	2014
		tkr.	tkr.
	Salg af ejendomme	37.646.037	40.148.000
	Udlejning af ejendomme	49.617.210	49.001.401
	Anden omsætning	3.062.334	3.763.691
		<u>90.325.581</u>	<u>92.913.092</u>
<b>2</b>	<b>Produktionsomkostninger</b>		
	Omkostninger ifm. salg af ejendomme	26.132.337	30.856.393
	Omkostninger ifm. udlejning af ejendomme	41.463.912	51.294.921
	Andre produktionsomkostninger	2.159.775	1.798.403
		<u>69.756.024</u>	<u>83.949.717</u>
<b>3</b>	<b>Personaleomkostninger</b>		
	Selskabet betaler management fee til Carlsberg Byen P/S, som ligeledes dækker ledelsesvederlag til koncerninterne medlemmer af direktionen og bestyrelsen.		
<b>4</b>	<b>Afskrivninger</b>	2015	2014
		kr.	kr.
	Investerings ejendomme	0	15.036.620
		0	15.036.620
	Afskrivninger er medtaget som følger:		
	Produktionsomkostninger	0	15.036.620
<b>5</b>	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>	2015	2014
		kr.	kr.
	Anskaffelsessum 01.01	69.904.619	0
	Tilgang i årets løb	171.131.745	69.904.619
	Anskaffelsessum 31.12	<u>241.036.364</u>	<u>69.904.619</u>
	Værdireguleringer 01.01	-22.468	0
	Andel af årets resultat	-516.938	-22.468
	Værdireguleringer 31.12	<u>-539.406</u>	<u>-22.468</u>
	Regnskabsmæssig værdi 31.12	<u>240.496.958</u>	<u>69.882.151</u>

Tilgang i årets løb kan henføres til apportindskud i forbindelse med stiftelse af projektudviklingselskaber til byggeafsnit 13, 16 og 17.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder (fortsat)

Kapitalandele kan specificeres således:	Andel i %
Carlsberg Byen 20D P/S, Kbh., Danmark	100
Carlsberg Byen Komplementar 20D ApS, Kbh., Danmark	100
Carlsberg Byen BA 3 P/S, Kbh., Danmark	100
Komplementar Carlsberg Byen BA 3 ApS, Kbh., Danmark	100
Carlsberg Byen BA 13 P/S, Kbh., Danmark	100
Komplementar Carlsberg Byen BA 13 ApS, Kbh., Danmark	100
Carlsberg Byen BA 16 P/S, Kbh., Danmark	100
Komplementar Carlsberg Byen BA 16 ApS, Kbh., Danmark	100
Carlsberg Byen BA 17 P/S, Kbh., Danmark	100
Komplementar Carlsberg Byen BA 17 ApS, Kbh., Danmark	100

I kapitalandele indgår en samlet bogført værdi på 169.690 tkr., som er stillet til sikkerhed overfor byggelåns giver i de bagvedliggende selskabers byggelån (2014: 0 tkr.).

#### 6 Finansielle poster

	2015 kr.	2014 kr.
Finansielle indtægter:		
Bankrenter	3.125	0
Øvrige finansielle poster	1.026.667	1
	<u>1.029.792</u>	<u>1</u>
	2015 kr.	2014 kr.
Finansielle omkostninger:		
Realkreditlån	-6.460.014	-7.970.749
Øvrige finansielle omkostninger	-1.471.199	-496.767
	<u>-7.931.213</u>	<u>-8.467.516</u>

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

<b>7</b>	<b>Investeringsejendomme</b>	2015
		kr.
	Anskaffelsessum 01.01	<u>311.202.535</u>
	Afgang	<u>-311.202.535</u>
	Anskaffelsessum 31.12	<u>0</u>
	Af- og nedskrivninger 01.01	-30.050.535
	Afgang afskrivninger	<u>30.050.535</u>
	Af- og nedskrivninger 31.12	<u>0</u>
	Regnskabsmæssig værdi 31.12	<u>0</u>
	Regnskabsmæssig værdi 31.12.2014	<u>281.152.000</u>
<b>8</b>	<b>Projektbeholdninger</b>	2015
		kr.
	Kostpris 01.01	<u>968.230.335</u>
	Tilgang fra investeringsejendomme	281.152.000
	Overført fra ejendomme bestemt for salg	9.723.002
	Tilgang i årets løb	79.881.507
	Afgang i årets løb	<u>-289.945.996</u>
	Kostpris 31.12	<u>1.049.040.848</u>
	Regnskabsmæssig værdi 31.12	<u>1.049.040.848</u>
	Regnskabsmæssig værdi 31.12.2014	<u>968.230.335</u>

Afgang på 289.945.996 kr. kan henføres til apportindskud i datterselskaberne.

Projektbeholdninger med en bogført værdi på 1.049.040.848 kr. er stillet til sikkerhed for gæld jf. note 12 og 13 (2014: 968.230.335 kr.).

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

9	<b>Ejendomme bestemt for salg</b>	2015 kr.
	Anskaffelsessum 01.01	<u>25.140.000</u>
	Overført til projektbeholdningen	-9.723.002
	Afgang	<u>-15.416.998</u>
	Anskaffelsessum 31.12	<u>0</u>
	Regnskabsmæssig værdi 31.12	<u>0</u>
	Regnskabsmæssig værdi 31.12.2014	<u>25.140.000</u>

### 10 Likvide beholdninger

I likvide beholdninger indgår 23.278 tkr. hidrørende fra salg af ejendomme.  
Beløbet frigøres endeligt ved opfyldelse af betinget købsaftale.

### 11 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Saldo pr. 01.01.2015	<u>500.000</u>	<u>817.200.981</u>	<u>817.700.981</u>
Årets resultat	<u>0</u>	<u>12.835.696</u>	<u>12.835.696</u>
Saldo pr. 31.12.2015	<u>500.000</u>	<u>830.036.677</u>	<u>830.536.677</u>

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

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

	2015 kr.	2014 kr.
12 <b>Kreditinstitutter</b>		
Prioritetsgæld	<u>483.970.856</u>	<u>562.830.075</u>
<i>Langfristet gæld</i>	<u>483.970.856</u>	<u>562.830.075</u>
Prioritetsgæld	13.907.619	13.488.229
Kassekredit	<u>52.709.324</u>	<u>0</u>
<i>Kortfristet gæld</i>	<u>66.616.943</u>	<u>13.488.229</u>

Prioritetsgæld er etableret med sikkerhed i den bogførte værdi af projektbeholdninger. Heraf er 309 mio. kr. af prioritetsgælden afdragsfri frem til 31. december 2017 (2014: 321 mio. kr.). Af den langfristede prioritetsgæld forfalder 376 mio. kr. efter 5 år (2014: 471 mio. kr.).

### 13 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld jf. note 12 etablerede med sikkerhed i den bogførte værdi af projektbeholdninger jf. note 8.

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

Normale forpligtelser ved salg af ejendomme og grunde.

Selskabet indestår for Carlsberg Byen 20D P/S' forpligtelser for levering af en Europaskole til Københavns Kommune.

Som følge af universalsuccessionen ved spaltning hæfter Carlsberg Byen Ejendomme P/S (CVR 35 24 85 79) og Carlsberg Byen Ejendomme I P/S (CVR 35 24 85 52) subsidiært og solidarisk for forpligtelser (indregnede og ikke-indregnede) i det ophørsspaltede Carlsberg Byen Ejendomme P/S (CVR 33 64 85 02), som bestod på tidspunktet for spaltningens offentliggørelse.

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

### 15 **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.