

CARLSBERG BYEN EJENDOMME I P/S

CVR – NR. 35 24 85 52

ÅRSRAPPORT

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

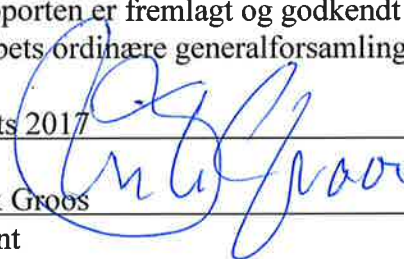
Olivia Hansens Gade 2
1799 København V

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

8. marts 2017

Henrik Groos

Dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE:

LEDELSESPÅTEGNING	2
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER.....	3
SELSKABSOPLYSNINGER.....	5
LEDELSESBERETNING	6
ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR – 31. DECEMBER	10
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS.....	10
RESULTATOPGØRELSE.....	13
BALANCE	14
EGENKAPITALOPGØRELSE.....	16
NOTER.....	17

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2016 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 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 udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og for selskabets finansielle stilling.

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 kapitalejeren i Carlsberg Byen Ejendomme I P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Carlsberg Byen Ejendomme I P/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

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

- 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 Günslev
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

CVR-nr.: 35 24 85 52
Stiftet: 01.01.2013
Hjemsted: Københavns Kommune
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Regnskabsår: 4. regnskabsår

Bestyrelse

Henrik Heideby, formand
Jens Nyhus
Jan S. Hansen

Direktion

Jens Nyhus, adm. direktør, CEO

Revision

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

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 8. marts 2017 på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Nøgletal for selskabet

kr.	2016	2015	2014	2013
Hovedtal				
Nettoomsætning	53.592.403	90.325.581	92.913.092	122.329.355
Bruttoresultat	1.536.855	20.569.557	8.963.375	56.192.813
Resultat af primær drift	6.766.507	19.737.117	8.704.995	55.813.218
Resultat af finansielle poster	-5.459.498	-6.901.421	-8.467.515	-7.175.641
Årets resultat	1.307.009	12.835.696	237.480	48.637.576
Balancesum				
Balancesum	1.270.069.320	1.423.522.443	1.445.146.791	1.451.998.184
Heraf til investering i materielle anlægsaktiver	0	0	281.152.000	295.817.610
Egenkapital	831.843.686	830.536.677	817.700.980	817.463.500
Nøgletal				
Bruttomargin	2,9%	22,8%	9,6%	45,9%
Overskudsgrad	12,6%	21,9%	9,4%	45,6%
Soliditetsgrad	65,5%	58,3%	56,6%	56,3%
Egenkapitalforrentning	0,2%	1,6%	0,0%	5,9%
Gennemsnitlige antal fuldtidsbeskæftigede				
Gennemsnitlige antal fuldtidsbeskæftigede	0	0	0	0

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	$\frac{\text{Egenkapital, ultimo} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$
Egenkapitalforrentning	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

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 ejerreds 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 Ejendomme I P/S er ejet af Carlsberg Byen P/S, og udviklingsaktiviteterne finder i det væsentligste sted datterselskaberne. Der henvises til koncernstrukturen, som er vist i note 16.

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-togsstation.

For Carlsberg Byen Ejendomme I P/S betød fremdriften i Carlsberg Byen projektet, at yderligere en række byggeafsnit blev udskilt i særskilte datterselskaber, som herefter vil forestå udviklingen, byggeriet, udlejningen og salget af den faste ejendom.

Carlsberg Byen Ejendomme I P/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 m² 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 m² 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 m² 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 Ejendomme I P/S' datterselskaber, hvortil der henvises. Carlsberg Byen Ejendomme I P/S omfatter herefter Byggeafsnittene 4 (delvist), 5, 6, 7, 14 og 15, 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.

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.

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 overskud på 1,3 mio. kr. svarende til forventningerne.

Selskabet forventer et overskud i 2017.

Selskabets egenkapital udgør 831,8 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

Derudover 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 Ejendomme I P/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mellemstor klasse C-virksomhed.

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.

I henhold til årsregnskabslovens § 112, stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab. Årsregnskabet for Carlsberg Byen Ejendomme I P/S og dattervirksomheder indgår i koncernregnskabet for Carlsberg Byen P/S.

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

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.

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.

Selskabsskat

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

BALANCEN

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til den forholdsmæssige andel af virksomhedens indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder 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.

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 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.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi 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.

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

Resultatopgørelse

Note		2016 kr.	2015 kr.
1	NETTOOMSÆTNING	53.592.403	90.325.581
2, 3	Produktionsomkostninger	<u>-52.055.548</u>	<u>-69.756.024</u>
	BRUTTORESULTAT	1.536.855	20.569.557
	Administrationsomkostninger	<u>-545.995</u>	<u>-315.502</u>
	RESULTAT FØR KAPITALANDELE OG FINANSIELLE POSTER	990.860	20.254.055
4	Resultat i dattervirksomheder	<u>5.775.647</u>	<u>-516.938</u>
	RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	6.766.507	19.737.117
5	Finansielle indtægter	0	1.029.792
6	Finansielle omkostninger	<u>-5.459.498</u>	<u>-7.931.213</u>
	ÅRETS RESULTAT	<u>1.307.009</u>	<u>12.835.696</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

Note		2016	2015
		kr.	kr.
	A K T I V E R		
	ANLÆGSAKTIVER		
	FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER		
7	Kapitalandele i dattervirksomheder	444.615.760	240.496.958
	FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT	444.615.760	240.496.958
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	444.615.760	240.496.958
	OMSÆTNINGSAKTIVER		
8	Projektbeholdninger	767.236.840	1.049.040.848
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	31.445.946	90.497.656
	Tilgodehavender	21.035.191	14.541.778
	Andre tilgodehavender	4.735.556	5.667.071
		824.453.533	1.159.747.353
9	LIKVIDE BEHOLDNINGER I ALT	1.000.027	23.278.132
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	825.453.560	1.183.025.485
	A K T I V E R I A L T	1.270.069.320	1.423.522.443

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Note		2016 kr.	2015 kr.
	P A S S I V E R		
	EGENKAPITAL		
10	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	831.343.686	830.036.677
	EGENKAPITAL I ALT	831.843.686	830.536.677
	LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
11	Kreditinstitutter m.v.	362.400.797	483.970.856
	LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	362.400.797	483.970.856
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
	Leverandørgæld	5.516.722	12.644.599
11	Kreditinstitutter m.v.	28.773.220	66.616.943
	Anden gæld	41.534.895	29.753.368
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	75.824.837	109.014.910
	GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	438.225.634	592.985.766
	P A S S I V E R I A L T	1.270.069.320	1.423.522.443
12	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
13	Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.		
14	Nærtstående parter		

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Egenkapitalopgørelse

Note	kr.	Selskabs- kapital	Overført resultat	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	I alt
		500.000	817.200.981	0	817.700.981
15	Overført jf. resultatdisponering	0	12.835.696	0	12.835.696
		500.000	830.036.677	0	830.536.677
15	Overført jf. resultatdisponering	0	-3.929.233	5.236.242	1.307.009
	Egenkapital 31. december 2016	500.000	826.107.444	5.236.242	831.843.686

De seneste 4 års ændringer af selskabskapitalen specificeres således:

	2016	2015	2014	2013
Saldo 01.01	500.000	500.000	500.000	0
Indskud ved spaltning	0	0	0	500.000
	500.000	500.000	500.000	500.000

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1	Nettoomsætning	2016	2015
		kr.	kr.
	Salg af ejendomme	3.285.170	37.646.037
	Udlejning af ejendomme	46.678.180	49.617.210
	Anden omsætning	3.629.053	3.062.334
		<u>53.592.403</u>	<u>90.325.581</u>
2	Produktionsomkostninger		
	Omkostninger ifm. salg af ejendomme	1.317.880	26.132.337
	Omkostninger ifm. udlejning af ejendomme	29.397.521	41.463.912
	Nedskrivning af projektbeholdninger	18.826.903	0
	Andre produktionsomkostninger	2.513.244	2.159.775
		<u>52.055.548</u>	<u>69.756.024</u>
3	Personaleomkostninger		
	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.		
4	Andel af resultat i dattervirksomheder		
	Andel af resultat efter skat i dattervirksomheder	5.775.647	-516.938
		<u>5.775.647</u>	<u>-516.938</u>
5	Finansielle indtægter		
	Bankrenter	0	3.125
	Øvrige finansielle poster	0	1.026.667
		<u>0</u>	<u>1.029.792</u>
6	Finansielle omkostninger		
	Realkreditlån	-5.261.318	-6.460.014
	Øvrige finansielle omkostninger	-198.180	-1.471.199
		<u>-5.459.498</u>	<u>-7.931.213</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

7 Kapitalandele i dattervirksomheder	2016	2015
	kr.	kr.
Anskaffelsessum 01.01	241.036.364	69.904.619
Tilgang i årets løb	198.343.155	171.131.745
Anskaffelsessum 31.12	439.379.519	241.036.364
Værdireguleringer 01.01	-539.406	-22.468
Andel af årets resultat	5.775.647	-516.938
Værdireguleringer 31.12	5.236.241	-539.406
Regnskabsmæssig værdi 31.12	444.615.760	240.496.958

Tilgang i årets løb kan henføres til apportindskud i forbindelse med stiftelse af projektudviklingselskaber til byggeafsnit 2, 3, 5, 12 og 16.3 og tilhørende komplementarselskaber.

I kapitalandele indgår en samlet bogført værdi på 374.026 tkr., som er stillet til sikkerhed overfor byggelåns giver i de bagvedliggende selskabers byggelån (2015: 169.690 tkr.).

<u>Navn og hjemsted</u>	<u>Stemme- og ejerandel</u>	<u>Resultat tkr.</u>	<u>Egenkapital tkr.</u>
Dattervirksomheder			
Carlsberg Byen 20D P/S	100%	-49	69.766
Carlsberg Byen BA 2 P/S	100%	-5	73.932
Carlsberg Byen BA 3 P/S	100%	-23	49.927
Carlsberg Byen BA 5 P/S	100%	-5	17.682
Carlsberg Byen BA 12 P/S	100%	-22	53.286
Carlsberg Byen BA 13 P/S	100%	-29	90.806
Carlsberg Byen BA 16 P/S	100%	6.028	43.570
Carlsberg Byen BA 16.3 P/S	100%	-5	3.531
Carlsberg Byen BA 17 P/S	100%	-21	41.291
Carlsberg Byen Komplementar 20D ApS	100%	-16	164
Komplementar Carlsberg Byen BA 2 ApS	100%	-2	98
Komplementar Carlsberg Byen BA 3 ApS	100%	-15	70
Komplementar Carlsberg Byen BA 5 ApS	100%	-2	98
Komplementar Carlsberg Byen BA 12 ApS	100%	-16	84
Komplementar Carlsberg Byen BA 13 ApS	100%	-15	70
Komplementar Carlsberg Byen BA 16 ApS	100%	-9	75
Komplementar Carlsberg Byen BA 16.3 ApS	100%	-2	98
Komplementar Carlsberg Byen BA 17 ApS	100%	-15	70

Alle ovennævnte selskaber har hjemsted i København, Danmark

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

8	Projektbeholdninger	2016 kr.
	Kostpris 01.01	1.049.040.848
	Tilgang i årets løb	78.567.833
	Afgang i årets løb	-360.371.841
	Kostpris 31.12	<u>767.236.840</u>
	Regnskabsmæssig værdi 31.12	<u>767.236.840</u>
	Regnskabsmæssig værdi 31.12.2015	<u>1.049.040.848</u>

Afgang på 360.372 tkr. kan henføres til apportindskud i datterselskaberne.

Projektbeholdninger med en bogført værdi på 767.237 tkr. er stillet til sikkerhed for gæld jf. note 11 og 12 (2015: 1.049.041 tkr.).

9 Likvide beholdninger

I likvide beholdninger indgår 1.000 tkr. hidrørende fra salg af ejendomme. Beløbet frigøres endeligt ved opfyldelse af betinget købsaftale.

10 Egenkapital

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

	Gæld i alt 31/12 2016	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år
11 Kreditinstitutter m.v.			
Realkreditinstitutter	376.128.763	13.727.966	255.714.247
Byggelån	15.045.254	15.045.254	0
	<u>391.174.017</u>	<u>28.773.220</u>	<u>255.714.247</u>

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld jf. note 11 etablerede med sikkerhed i den bogførte værdi af projektbeholdninger jf. note 8.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

13 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 spaltningsplanens offentliggørelse.

Selskabet deltager i cashpool på kassekredit hos hovedbankforbindelsen, 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 vedrører fællesregistreringen.

14 Nærtstående parter

En væsentlig del af selskabets lejeindtægter hidrører fra Carlsberg koncernen, som tillige er aktionær i moderselskabet Carlsberg Byen P/S. Alle transaktioner i regnskabsåret er foregået på markedsvilkår.

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

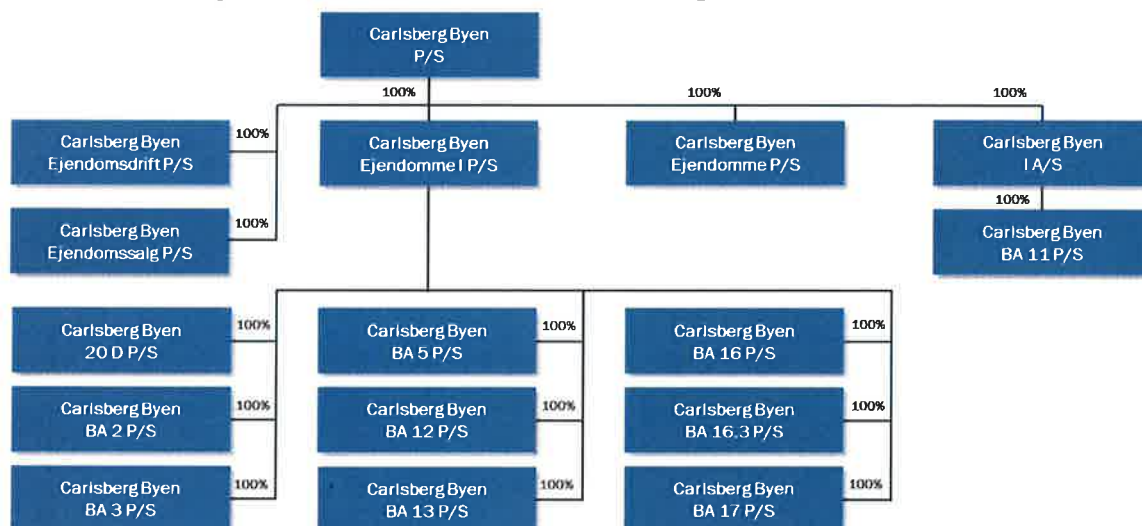
15 Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

	2016 kr.	2015 kr.
Overført resultat	-3.929.233	12.835.696
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	5.236.242	0
	<u>1.307.009</u>	<u>12.835.696</u>

16 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.