

CARLSBERG BYEN EJENDOMME I P/S

CVR – NR. 35 24 85 52

ÅRSRAPPORT

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

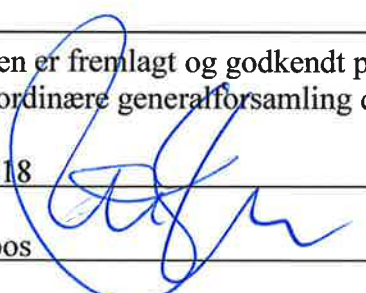
Ny Carlsberg Vej 140
1799 København V

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

7. marts 2018

Henrik Groos

Dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE:

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

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og for selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. marts 2018

Direktion:

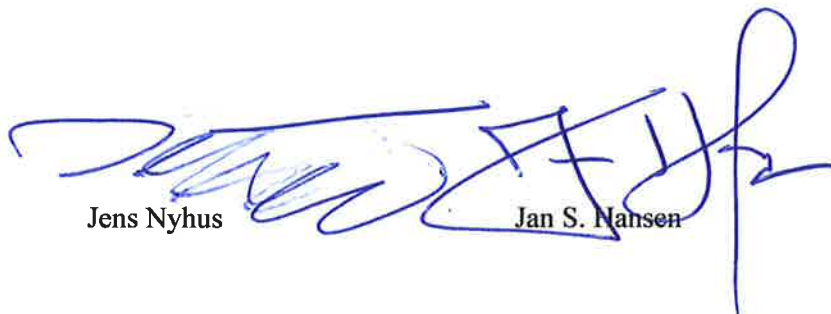


Jens Nyhus
adm. direktør, CEO

Bestyrelse:



Henrik Heideby
Formand



Jens Nyhus Jan S. Nansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Carlsberg Byen Ejendomme I P/S

Konklusion

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

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

Grundlag for konklusion

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

Uafhængighed

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

København, den 7. marts 2018
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Reedt
statsaut. revisor
MNE-nr.: mne24830

Kennet Hartmann
statsaut. revisor
MNE-nr.: mne40036

Selskabsoplysninger

Carlsberg Byen Ejendomme I P/S
Ny Carlsberg Vej 140
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: 5. 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 7. marts 2018 på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Om Carlsberg Byen P/S

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

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

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

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

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

Koncernstrukturen

Carlsberg Byen 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

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

For Carlsberg Byen Ejendomme I P/S betød fremdriften i Carlsberg Byen projektet, at også i 2017 blev en række byggeafsnit udskilt i særskilte datterselskaber, som herefter vil forestå udviklingen, byggeriet, udlejningen og salget af den faste ejendom for de pågældende byggeafsnit. De egentlige udviklingsaktiviteter finder således sted i selskabets datterselskaber, hvortil der henvises. Selskabet omfatter herefter eksisterende ejendomme samt udviklingen af byggeafsnittene 6-Vest og 14, hvorpå der pågår volumenstudier, projektering samt øvrige arbejder med henblik på gennemførelse af projekterne.

Carlsberg Byen Ejendomme I P/S' tilbageværende aktiviteter forløber planmæssigt.

Andre aktiviteter

Bylivsaktiviteter

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

I takt med at nye boliger afleveres og nye beboere flytter ind, arbejder Carlsberg Byen løbende på at aktivere nogle af de mange byrum, der kommer i det færdige bykvarter. Bl.a. blev der skabt julestemning på pladsen Bag Elefanterne, hvor der var indkøbt juletræ, julepynt og flere af de omkringliggende butikslokaler blev benyttet som julestue. Også på Humletorvet blev der i løbet af året skabt flere events, der tiltrak

besøgende til området. Carlsberg Byens rolle omkring byrummene er at være katalysator på liv og aktivitet, så områdets beboere med tiden selv kan initiere disse events.

Kulturgeneratoren

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

Byrum

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

Økonomiske forhold

Selskabet har i 2017 realiseret et overskud på 159,2 mio. kr. svarende til forventningerne.

Årets resultat er positivt påvirket af resultat i dattervirksomheder som følge af boligsalget samt salg af erhvervsejendomme.

Selskabet forventer et positivt resultat i 2018.

Selskabets egenkapital udgør 991,0 mio. kr. pr. 31. december 2017.

Indregning og måling af projektkostninger m.v.

I forbindelse med aflæggelsen af årsrapporten har ledelsen foretaget en række skøn og vurderinger, der har betydelig indflydelse på årsrapporten, herunder vedrørende projektbeholdninger og de underliggende 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 2017.

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2017

Anvendt regnskabspraksis

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttoavance

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

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter samt indtægter fra salg af færdiggjorte projekter, grunde og bygninger samt eksisterende bygninger. Indtægter indregnes, når de kan opgøres pålideligt, og betalinger er sandsynlige.

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at ydelsen leveres til lejer og med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter fra salg af færdiggjorte projekter, grunde og bygninger samt eksisterende bygninger, indregnes på overdragelsestidspunktet (salgsmetoden).

Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter såvel direkte som indirekte omkostninger, der afholdes for at opnå årets omsætning, indirekte omkostninger på projekt- og salgsbeholdninger samt direkte omkostninger på projektbeholdninger i perioden indtil igangsætning af projektudvikling (liggeomkostninger).

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2017

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.

Udbytte fra kapitalandele i dattervirksomheder indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer. Udbytteudlodninger, der enten overstiger årets resultat, eller hvor den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele overstiger den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiverne i dattervirksomheden, vil være en indikator på værdiforringelse og vil afkræve, at der foretages en nedskrivningstest.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt amortisering af finansielle aktiver og 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 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 foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2017

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

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

Projektbeholdninger

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

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

Projektbeholdninger måles til kostpris eller nettorealizationsværdien, 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 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 2017

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.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer m.v. Hensatte forpligtelser indregnes, når koncernen som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Hensatte forpligtelser måles til nettorealisationseværdi eller til dagsværdi. Hvis opfyldelse af forpligtelsen tidsmæssigt forventes at ligge langt ude i fremtiden, måles forpligtelsen til dagsværdi.

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2017

Resultatopgørelse

Note		<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
	BRUTTORESULTAT	12.742.015	1.536.855
	Administrationsomkostninger	<u>-326.169</u>	<u>-545.995</u>
	RESULTAT FØR KAPITALANDELE OG FINANSIELLE POSTER	12.415.846	990.860
2	Resultat i dattervirksomheder	<u>150.505.561</u>	<u>5.775.647</u>
	RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	162.921.407	6.766.507
3	Finansielle omkostninger	<u>-3.722.434</u>	<u>-5.459.498</u>
4	ÅRETS RESULTAT	<u>159.198.973</u>	<u>1.307.009</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2017

Balance

Note		2017	2016
		kr.	kr.
	A K T I V E R		
	ANLÆGSAKTIVER		
	FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER		
5	Kapitalandele i dattervirksomheder	902.742.195	444.615.760
	FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT	902.742.195	444.615.760
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	902.742.195	444.615.760
	OMSÆTNINGSAKTIVER		
6	Projektbeholdninger	372.774.183	749.605.840
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	31.445.946
	Tilgodehavender	3.707.510	21.035.191
	Andre tilgodehavender	6.673.937	4.735.556
		383.155.630	806.822.533
7	LIKVIDE BEHOLDNINGER I ALT	1.000.027	1.000.027
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	384.155.657	807.822.560
	A K T I V E R I A L T	1.286.897.852	1.252.438.320

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2017

Note		2017 kr.	2016 kr.
	PASSIVER		
	EGENKAPITAL		
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	155.741.803	5.236.242
	Overført resultat	834.800.856	826.107.444
	EGENKAPITAL I ALT	991.042.659	831.843.686
	HENSATTE FORPLIGTELSER		
8	Andre hensatte forpligtelser	8.568.142	5.800.000
	HENSATTE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	8.568.142	5.800.000
	LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
9	Kreditinstitutter m.v.	138.838.723	362.400.797
10	Deposita	867.795	0
	LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	139.706.518	362.400.797
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
	Leverandørgæld	4.623.913	5.516.722
9	Kreditinstitutter m.v.	4.099.230	28.773.220
	Gæld til tilknyttede virksomheder	126.470.801	0
	Anden gæld	12.386.589	18.103.895
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	147.580.533	52.393.837
	GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	295.855.193	420.594.634
	PASSIVER I ALT	1.286.897.852	1.252.438.320
11	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
12	Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.		
13	Nærtstående parter		
14	Koncernstruktur		

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2017

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis- metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 01.01.2017	500.000	5.236.242	826.107.444	831.843.686
Overført jf. resultatdisponering	0	150.505.561	8.693.412	159.198.973
Egenkapital 31.12.2017	500.000	155.741.803	834.800.856	991.042.659

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

Ændringer af selskabskapitalen specificeres således:

	2017	2016	2015	2014	2013
Saldo 01.01	500.000	500.000	500.000	500.000	0
Indskud ved spaltning	0	0	0	0	500.000
Saldo 31.12	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2017

Noter

1	Personaleomkostninger Selskabet har ingen ansatte, men selskabet betaler management fee til Carlsberg Byen P/S, som ligeledes dækker ledelsesvederlag til koncernterne medlemmer af direktionen og bestyrelsen.		
2	Andel af resultat i dattervirksomheder	2017	2016
		tkr.	tkr.
	Andel af resultat efter skat i dattervirksomheder	<u>150.505.561</u>	<u>5.775.647</u>
		<u>150.505.561</u>	<u>5.775.647</u>
3	Finansielle omkostninger		
	Realkreditlån	3.582.207	5.261.318
	Øvrige finansielle omkostninger	140.227	198.180
		<u>3.722.434</u>	<u>5.459.498</u>
4	Resultatdisponering		
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført til egenkapitalreserver	8.693.412	-3.929.233
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	<u>150.505.561</u>	<u>5.236.242</u>
		<u>159.198.973</u>	<u>1.307.009</u>
5	Kapitalandele i dattervirksomheder		
	Anskaffelsessum 01.01	439.379.519	241.036.364
	Tilgang i årets løb	<u>307.620.874</u>	<u>198.343.155</u>
	Anskaffelsessum 31.12	<u>747.000.393</u>	<u>439.379.519</u>
	Værdireguleringer 01.01	5.236.241	-539.406
	Andel af årets resultat	<u>150.505.561</u>	<u>5.775.647</u>
	Værdireguleringer 31.12	<u>155.741.802</u>	<u>5.236.241</u>
	Regnskabsmæssig værdi 31.12	<u>902.742.195</u>	<u>444.615.760</u>

Tilgang i årets løb kan henføres til apportindskud i forbindelse med stiftelse af projektudviklingsselskaber til byggeafsnit 4.2, 6ø, 7, 15 og tilhørende komplementarselskaber.

I kapitalandele indgår en samlet bogført værdi på 831.988 tkr., som er stillet til sikkerhed overfor bygge-låns-giver i de bagvedliggende selskabers byggelån (2016: 374.026 tkr.).

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2017

Noter

5 Kapitalandele i dattervirksomheder (fortsat)

Navn og hjemsted	Stemme- og ejerandel
Dattervirksomheder	
Carlsberg Byen 20D P/S	100%
Carlsberg Byen BA 2 P/S	100%
Carlsberg Byen BA 4.2 P/S	100%
Carlsberg Byen BA 3 P/S	100%
Carlsberg Byen BA 5 P/S	100%
Carlsberg Byen BA 6ø P/S	100%
Carlsberg Byen BA 7 P/S	100%
Carlsberg Byen BA 12 P/S	100%
Carlsberg Byen BA 13 P/S	100%
Carlsberg Byen BA 15 P/S	100%
Carlsberg Byen BA 16 P/S	100%
Carlsberg Byen BA 16.3 P/S	100%
Carlsberg Byen BA 17 P/S	100%
Carlsberg Byen Komplementar 20D ApS	100%
Komplementar Carlsberg Byen BA 2 ApS	100%
Komplementar Carlsberg Byen BA 4.2 ApS	100%
Komplementar Carlsberg Byen BA 3 ApS	100%
Komplementar Carlsberg Byen BA 5 ApS	100%
Komplementar Carlsberg Byen BA 6ø ApS	100%
Komplementar Carlsberg Byen BA 7 ApS	100%
Komplementar Carlsberg Byen BA 12 ApS	100%
Komplementar Carlsberg Byen BA 13 ApS	100%
Komplementar Carlsberg Byen BA 15 ApS	100%
Komplementar Carlsberg Byen BA 16 ApS	100%
Komplementar Carlsberg Byen BA 16.3 ApS	100%
Komplementar Carlsberg Byen BA 17 ApS	100%

Alle ovennævnte selskaber har hjemsted i København, Danmark

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2017

Noter

6	Projektbeholdninger	2017	2016
		kr.	kr.
	Kostpris 01.01	749.605.840	1.049.040.848
	Tilgang i årets løb	72.115.952	60.936.833
	Afgang i årets løb	-446.947.609	-360.371.841
	Øvrige ændringer	-2.000.000	0
	Kostpris 31.12	<u>372.774.183</u>	<u>749.605.840</u>
	Regnskabsmæssig værdi 31.12	<u>372.774.183</u>	<u>749.605.840</u>

Afgang på 446.948 tkr. kan henføres til apportindskud i datterselskaberne (2016: 360.372).

Projektbeholdninger med en bogført værdi på 390.405 tkr. er stillet til sikkerhed for gæld jf. note 11 (2016: 767.237 tkr.).

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

8 Andre hensatte forpligtelser
Andre hensatte forpligtelser består af forpligtelser, der er opstået i forbindelse med salg af ejendomme samt henførbare omkostninger til byggeri.

9	Kreditinstitutter m.v.	Gæld i alt	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år
	Realkreditinstitutter	<u>142.937.953</u>	<u>4.099.230</u>	<u>113.049.686</u>
		<u>142.937.953</u>	<u>4.099.230</u>	<u>113.049.686</u>

10	Deposita	Deposita	Total
		kr.	kr.
	Anskaffelsessum 01.01	0	0
	Tilgang i årets løb	867.795	867.795
	Anskaffelsessum 31.12	<u>867.795</u>	<u>867.795</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2017

Noter

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

12 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.

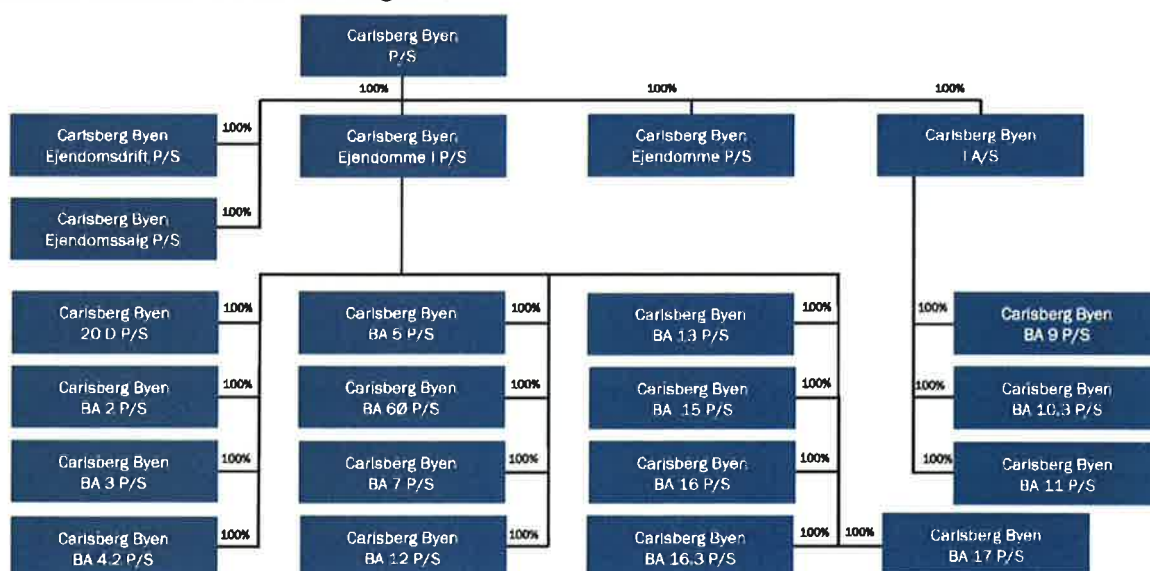
13 Nærtstående parter

En væsentlig del af selskabets lejeindtægter hidrører fra Carlsberg koncernen, som tillige er aktionær i moderselskabet Carlsberg Byen P/S. Selskabet anvender årsregnskabslovens § 98C, stk. 7. 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.

14 Koncernstruktur

Koncernstrukturen ser ud som følger*:



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