

CARLSBERG BYEN EJENDOMME P/S

CVR – NR. 35 24 85 79

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:

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

Ledelsespåtegning

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

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Carlsberg Byen Ejendomme 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.

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 Günslev
statsaut. revisor



Henrik Reedtz
statsaut. revisor

Selskabsoplysninger

Carlsberg Byen Ejendomme P/S
Olivia Hansens Gade 2
DK-1799 København V

Telefon: 70 22 17 99
Hjemmeside: www.carlsbergbyen.dk

CVR-nr.: 35 24 85 79
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
Osvold Helmuths Vej 4
2000 Frederiksberg

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 2. marts 2016 på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Om Carlsberg Byen P/S

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

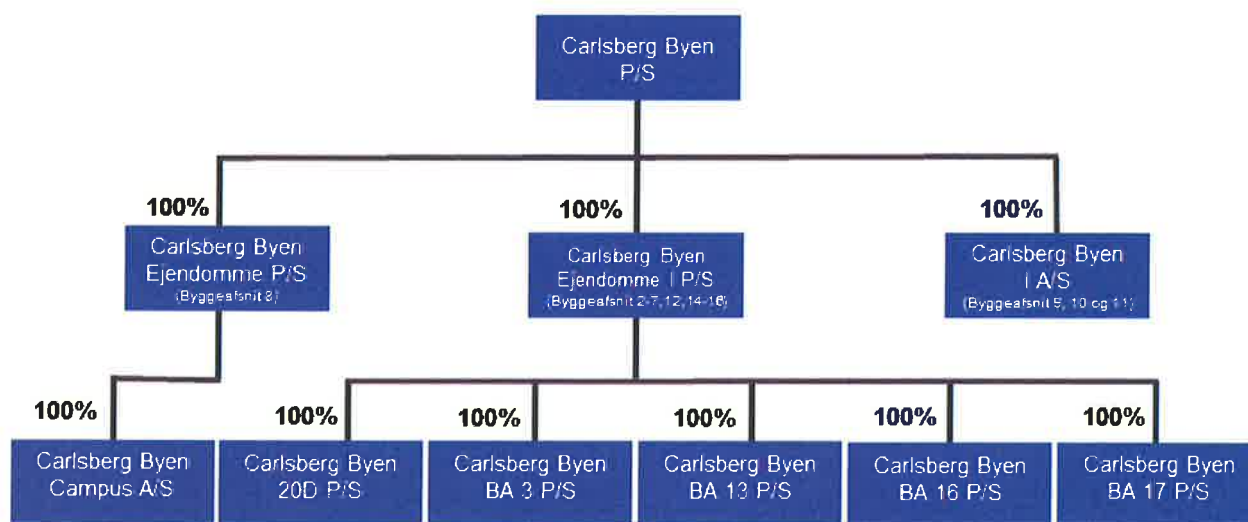
Koncernen har til formål at gennemføre udviklingsprojektet ”Carlsberg Byen”, herunder udvikle og bygge på de 25 hektar af Carlsbergs tidligere bryggeriområde på Vesterbro kun 2 km fra Rådhuspladsen. Det færdige kvarter vil indeholde boliger, detail, butikker, erhverv, cafeer, restaurationer, kultur,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

I Byggeafsnit 8 blev de første 120 boliger i Carlsberg Byen sat til salg i marts 2015. De 88 af lejlighederne er placeret fra 8. til 29. etage i Bohrs Tårn, der med sine 100 meter tilbyder fremtidige beboere en imponerende udsigt over hovedstaden. Lejlighederne står klar til indflytning senest i august 2017. Derudover blev 32 mindre lejligheder i Humlehuset ved foden af Bohrs Tårn sat til salg. Alle lejlighederne er solgt og står klar til indflytning i anden halvdel af 2016.

I september 2015 var der rejsegilde for byggeriet i Byggeafsnit 8 som, ud over Bohrs Tårn og Humlehuset, indeholder Campus Carlsberg, hvor 10.000 studerende fra sommeren 2016 vil få deres daglige gang. Hertil kommer attraktive erhvervs- og detailarealer samt en stor parkeringskælder. Byggeriet følger tidsplanen, og det blev fejret ved rejsegildet.

I december 2015 blev der som led i Carlsberg Byens ambitiøse detailhandelsstrategi indgået aftale med Dansk Supermarked. Det betyder, at Føtex og NETTO flytter ind i sommeren 2016. Herudover åbner en række mindre detailhandelsbutikker henover sommeren 2016.

Færdiggørelsen af Carlsberg Station går efter planen, og stationen, som er beliggende i umiddelbar tilknytning til Byggeafsnit 8, åbner i sommeren 2016. Stationen forventes at blive en af landets mest travle S-togstationer med forventet 24.000 daglige rejsende og den naturlige hovedindgangsvej for den kollektive trafik i Carlsberg Byen.

Selskabet indgik i 2014 en betinget salgsaftale med datterselskabet Carlsberg Byen Campus A/S om salg af ejerlejligheden "Carlsberg Campus" (UCC), når denne står klar i 2016.

Økonomiske forhold

Selskabet har i 2015 realiseret et underskud på -58 tkr., hvilket er på niveau som forventet.

Selskabets egenkapital udgør herefter 391.066 tkr. pr. 31. december 2015.

Selskabet forventer et overskud i 2016.

Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning

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

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Anvendt regnskabspraksis

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

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

Selskabet aflægger ikke koncernregnskab i medfør af årsregnskabslovens § 112.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver eller forpligtelser, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet på egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

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.

Salgsindtægter indregnes på overdragelsestidspunktet (salgsmetoden).

Produktionsomkostninger

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

Produktionsomkostninger består blandt andet af omkostninger til projektudvikling og byggeri, herunder gager, af- og nedskrivninger, låneomkostninger i byggeperioden og hensættelse til tab på 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 eliminerings 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 til den forholdsmæssige andel af virksomhedens indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

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.

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.

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.

Forudbetalte omkostninger

Forudbetalte omkostninger omfatter omkostninger i forbindelse med udbud og salg af obligationer.

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.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

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.

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisation sværdi.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Resultatopgørelse

Note	2015 kr.	2014 kr.
BRUTTORESULTAT	0	0
Administrationsomkostninger	-53.940	-88.824
RESULTAT FØR KAPITALANDELE OG FINANSIELLE POSTER	-53.940	-88.824
1 Resultat af kapitalandele	-3.677	-20.290
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	-57.617	-109.114
Finansielle indtægter	9	10
Finansielle omkostninger	0	-5
ÅRETS RESULTAT	-57.608	-109.109
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-57.608	-109.109
	-57.608	-109.109

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

Note	A K T I V E R	2015 kr.	2014 kr.
	FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER		
1	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	434.090	437.767
	FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT	434.090	437.767
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	434.090	437.767
	OMSÆTNINGSAKTIVER		
2	Projektbeholdninger	2.232.840.994	1.603.422.061
	Forudbetalte omkostninger	16.898.134	16.898.134
	Andre tilgodehavender	6.580.051	14.896.212
	TILGODEHAVENDER I ALT	2.256.319.179	1.635.216.407
3	LIKVIDE BEHOLDNINGER	14.187.013	248.196
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	2.270.506.192	1.635.464.603
	A K T I V E R I A L T	2.270.940.282	1.635.902.370

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Note	PASSIVER	2015 kr.	2014 kr.
4	EGENKAPITAL		
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	390.566.285	386.263.955
	EGENKAPITAL I ALT	391.066.285	386.763.955
	LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE		
5	Kreditinstitutter	0	1.146.363.585
	LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	0	1.146.363.585
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE		
	Leverandørgæld	36.094.516	76.978.054
5	Kreditinstitutter	1.792.465.672	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	20.286.267	9.354.754
6	Anden gæld	31.027.542	16.442.022
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	1.879.873.997	102.774.830
	GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	1.879.873.997	1.249.138.415
	PASSIVER I ALT	2.270.940.282	1.635.902.370
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8	Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.		
9	Nærtstående parter		

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1	Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	2015 kr.
	Anskaffelsessum 01.01.2015	<u>487.655</u>
	Tilgang	<u>0</u>
	Anskaffelsessum 31.12.2015	<u>487.655</u>
	Værdireguleringer	
	Værdireguleringer 01.01.2015	-49.888
	Andel af årets resultat	<u>-3.677</u>
	Værdireguleringer 31.12.2015	<u>-53.565</u>
	Regnskabsmæssig værdi 31.12.2015	<u>434.090</u>
	Regnskabsmæssig værdi 31.12.2014	437.767
	Kapitalandele kan specificeres således:	<u>Andel i %</u>
	Carlsberg Byen Campus A/S, København, Danmark	100

2	Projektbeholdninger	2015 kr.
	Kostpris 01.01.2015	<u>1.603.422.061</u>
	Tilgang	<u>629.418.933</u>
	Kostpris 31.12.2015	<u>2.232.840.994</u>
	Regnskabsmæssig værdi 31.12.2015	<u>2.232.840.994</u>
	Regnskabsmæssig værdi 31.12.2014	<u>1.603.422.061</u>

Projektbeholdninger med en bogført værdi på 2.232.840.994 kr. er stillet til sikkerhed for gæld jf. note 5 (2014: 1.603.422.061 kr.).

I Projektbeholdninger indgår finansieringsomkostninger på 199 mio. kr. pr. 31.12.2015 (2014: 110 mio. kr.).

3 Likvide beholdninger

Af den likvide beholdning er 14.132 tkr. pantsat, som led i byggefinansieringen på byggeafsnit 8 (2014: 60 tkr.).

Årsregnskab 1. januar – 31. december

4 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Saldo pr. 01.01.2015	500.000	386.263.955	386.763.955
Dagsværdiregulering af renteswap	0	4.359.938	4.359.938
Årets resultat	0	-57.608	-57.608
Saldo pr. 31.12.2015	500.000	390.566.285	391.066.285

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

	2015 kr.	2014 kr.
5 Kreditinstitutter		
Byggelån	0	1.146.363.585
<i>Langfristet gæld</i>	0	1.146.363.585
Byggelån	1.792.465.672	0
<i>Kortfristet gæld</i>	1.792.465.672	0

Byggelån er etableret med sikkerhed i den bogførte værdi af projektbeholdninger. Af den langfristede gæld forfalder 0 mio. kr. efter 5 år (2014: 0 mio. kr.).

6 Anden gæld

Anden gæld udgøres i al væsentlighed af negativ dagsværdi af afledte finansielle instrumenter samt betalt deposita ved salg af boliger.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Byggelån jf. note 5 er etableret med sikkerhed i den bogførte værdi af projektbeholdninger jf. note 2.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

I forbindelse med levering af ”Carlsberg Campus” (UCC) på byggeafsnit 8 har selskabet forpligtet sig til at optage to obligationslån med en pålydende værdi på 1.588 mio. kr. til delvis finansiering af det færdige byggeri. Alle obligationer blev fortegnet i december 2012.

I forbindelse med byggeafsnit 8 er selskabet forpligtet til at opføre ”Carlsberg Campus” (UCC) samt Carlsberg Station med levering efter nærmere bestemmelser.

Som led i aftalen med Københavns Kommune er selskabet forpligtet til at udføre en række nærmere beskrevne infrastrukturanlæg på og ved Carlsberg Byen.

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.

9 Nærtstående parter

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.