

CARLSBERG BYEN EJENDOMME P/S

CVR – NR. 35 24 85 79

ÅRSRAPPORT

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

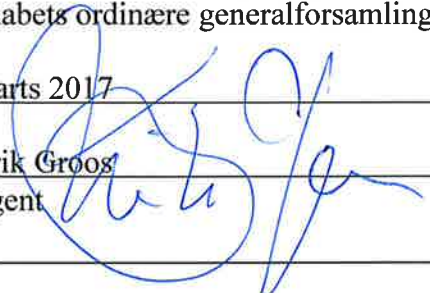
Olivia Hansens Gade 2
1799 København V

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	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 2016 – 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 8. marts 2017

Direktion:



Jens Nyhus
adm. direktør, CEO

Bestyrelse:



Henrik Heideby
Formand



Jens Nyhus



Jan S. Hansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Carlsberg Byen Ejendomme P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Carlsberg Byen Ejendomme P/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Om Carlsberg Byen P/S

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

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

Strategi

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

Koncernstrukturen

Carlsberg Byen Ejendomme P/S er ejet af Carlsberg Byen P/S. Der henvises til koncernstrukturen, som er vist i note 12.

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. Salget af ejendommen der huser UCC og butiksområdet havde en betydelig positiv indvirkning på årets resultat.

Carlsberg Byen Ejendomme P/S’ tilbageværende aktiviteter forløber planmæssigt.

Carlsberg Station

Carlsberg Station åbnede den 3. juli 2016, da et særtog fra Østerport transporterede transport- og bygningsministeren samt en række særligt indbudte gæster til Carlsberg Byen. Carlsberg Station er nu i fuld drift og skønnes at blive en af landets mest travle S-togsstationer med estimeret 24.000 daglige rejsende. Stationen er den naturlige hovedindgangsvej for den kollektive trafik i Carlsberg Byen og bidrager i høj grad til at skabe gennemstrømning til butiksområdet omkring Byggeafsnit 8.

Åbning af Carlsberg Byen

Området omkring Carlsberg Station, Byggeafsnit 8, åbnede for alvor op i 2016. 10.000 studerende fra UCC, beboerne i de 32 og for længst solgte boliger i Humlehuset, de rejsende fra Carlsberg Station og de mange handlende i butikkerne fylder dagligt området med liv. Også i forhold til erhvervsudlejningen er området åbnet op med indflytningen af bryggeriet Mikkeller og rådgivningsvirksomheden Arpe og Kjeldsholm. Området repræsenterer dermed modellen for resten af Carlsberg Byen med blandet beboelse, erhverv og detailhandel centreret omkring de mange levende byrum. Byggeafsnit 8 fuldendes i sommeren 2017, når beboerne i Bohrs Tårn ventes at flytte ind.

Salg af butiksområdet ved Carlsberg Station

Carlsberg Byen indgik i 2016 en aftale med Aberdeen Asset Management om overtagelse af butikslokalerne i området ved Carlsberg Station. De 20 butikslokaler var allerede udlejet til bl.a. detailhandel, caféer og restaurant, flere af dem inden de første beboere var flyttet ind. De solgte butikker udgør ca. 7.250 m², og dermed har Carlsberg Byen med handlen allerede solgt 1/3 af det færdige bykvarters 22.000 butikskvadratmeter.

Carlsberg Byen oplever en meget stor efterspørgsel efter de kommende butikskvadratmetre og en generel interesse fra markedet for at investere i bykvarteret.

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 222,3 mio. kr.

Årets resultat er positivt påvirket af frasalget af ejendommene i Byggeafsnit 8 og bedre end forventningen udtrykt i årsrapporten for 2015.

Koncernen forventer et positivt resultat i 2017.

Selskabets egenkapital udgør 624,8 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 P/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med visse tilvalg for klasse C.

Virksomheden har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015.

Implementeringen har ikke haft nogen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen for 2016 eller for sammenligningstallene.

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

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

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

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. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet på egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater 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.

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

Salgsindtægter indregnes på overdragelsestidspunktet (salgsmetoden).

Produktionsomkostninger

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

Produktionsomkostninger består blandt andet af omkostninger til projektudvikling og byggeri, herunder gager, af- og nedskrivninger, låneomkostninger i byggeperioden og hensættelse til tab på 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.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

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 anskaffelsværdien.

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.

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 nettorealisationsværdien, 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.

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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdiforringelse af aktiver

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

Årsregnskab 1. januar – 31. december

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 nettorealiseringsværdi.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Resultatopgørelse

Note		2016 kr.	2015 kr.
1	BRUTTORESULTAT	222.524.021	0
	Administrationsomkostninger	-164.368	-53.940
	RESULTAT FØR KAPITALANDELE OG FINANSIELLE POSTER	222.359.653	-53.940
2	Resultat i dattervirksomheder	-5.637	-3.677
	RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	222.354.016	-57.617
	Finansielle indtægter	0	9
3	Finansielle omkostninger	-90.369	0
	ÅRETS RESULTAT	222.263.647	-57.608
	Forslag til resultatdisponering overført til egenkapitalreserver	222.263.647	-57.608
		222.263.647	-57.608

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

Note	A K T I V E R	2016 kr.	2015 kr.
	ANLÆGSAKTIVER		
	FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER		
4	Kapitalandele i dattervirksomheder	0	434.090
	Tilgodehavender	14.000.000	0
	FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT	14.000.000	434.090
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	14.000.000	434.090
	OMSÆTNINGSAKTIVER		
5	Projektbeholdninger	655.811.764	2.232.840.994
	Tilgodehavender	330.511	0
	Andre tilgodehavender	4.209.942	6.580.051
	Periodeafgrænsingsposter	0	16.898.134
	TILGODEHAVENDER I ALT	660.352.217	2.256.319.179
6	LIKVIDE BEHOLDNINGER	415.571.311	14.187.013
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	1.075.923.528	2.270.506.192
	A K T I V E R I A L T	1.089.923.528	2.270.940.282

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Note	PASSIVER	2016 kr.	2015 kr.
	EGENKAPITAL		
7	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	624.338.895	390.566.285
	EGENKAPITAL I ALT	624.838.895	391.066.285
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
	Leverandørgæld	32.978.303	36.094.516
8	Kreditinstitutter	365.907.673	1.792.465.672
	Gæld til tilknyttede virksomheder	35.218.556	20.286.267
	Anden gæld	30.980.101	31.027.542
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	465.084.633	1.879.873.997
	GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	465.084.633	1.879.873.997
	PASSIVER I ALT	1.089.923.528	2.270.940.282
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10	Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.		
11	Nærtstående parter		

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 01.01.2015	500.000	386.263.955	386.763.955
Dagsværdiregulering af renteswap	0	4.359.938	4.359.938
Overført jf. resultatdisponering	0	-57.608	-57.608
Egenkapital pr. 01.01.2016	500.000	390.566.285	391.066.285
Dagsværdiregulering af renteswap	0	11.508.963	11.508.963
Overført jf. resultatdisponering	0	222.263.647	222.263.647
Egenkapital pr. 31.12.2016	500.000	624.338.895	624.838.895

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1	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.		
2	Andel af resultat i dattervirksomheder Andel af resultat efter skat i dattervirksomheder	2016 kr.	2015 kr.
		-5.637	-3.677
		-5.637	-3.677
3	Finansielle omkostninger Pengeinstitutter Øvrige finansielle omkostninger	88.596 1.773	0 0
		90.369	0
4	Kapitalandele i dattervirksomheder Anskaffelsessum 01.01 Tilgang Afgang Anskaffelsessum 31.12 Værdireguleringer 01.01 Andel af årets resultat Afgang Værdireguleringer 31.12 Regnskabsmæssig værdi 31.12	487.655 0 -487.655 0 -53.565 -5.637 59.202 0 0	487.655 0 0 487.655 -49.888 -3.677 0 -53.565 434.090
		0	434.090
5	Projektbeholdninger Kostpris 01.01 Tilgang Afgang Kostpris 31.12 Regnskabsmæssig værdi 31.12	2.232.840.994 342.656.124 -1.919.685.354 655.811.764 655.811.764	1.603.422.061 629.418.933 0 2.232.840.994 2.232.840.994
		655.811.764	2.232.840.994

Projektbeholdninger med en bogført værdi på 655.812 tkr. er stillet til sikkerhed for gæld jf. note 8 (2015: 2.232.841 tkr.).

I Projektbeholdninger indgår finansieringsomkostninger på 74 mio. kr. pr. 31.12.2016 (2015: 199 mio. kr.).

Årsregnskab 1. januar – 31. december

6 Likvide beholdninger

Af den likvide beholdning på 415.571 tkr. er 395.380 tkr. pantsat, som led i byggefinansieringen på byggeafsnit 8 (2015: 14.107 tkr.).

7 Egenkapital

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

De seneste 4 års ændringer af selskabskapitalen specificeres således:

	2016 kr.	2015 kr.	2014 kr.	2013 kr.
Saldo 1. januar	500.000	500.000	500.000	0
Indskud ved spaltning	0	0	0	500.000
Saldo pr. 31. december	500.000	500.000	500.000	500.000

8 Kreditinstitutter

	Gæld i alt 31/12 2016	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år
Byggelån	365.907.673	365.907.673	0
	365.907.673	365.907.673	0

Byggelån er etableret med sikkerhed i den bogførte værdi af projektbeholdninger og ejendomme for salg. Gælden er efter regnskabsårets afslutning afviklet overfor byggelåns giver.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Byggelån jf. note 8 er etableret med sikkerhed i den bogførte værdi af projektbeholdninger jf. note 5.

10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

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.

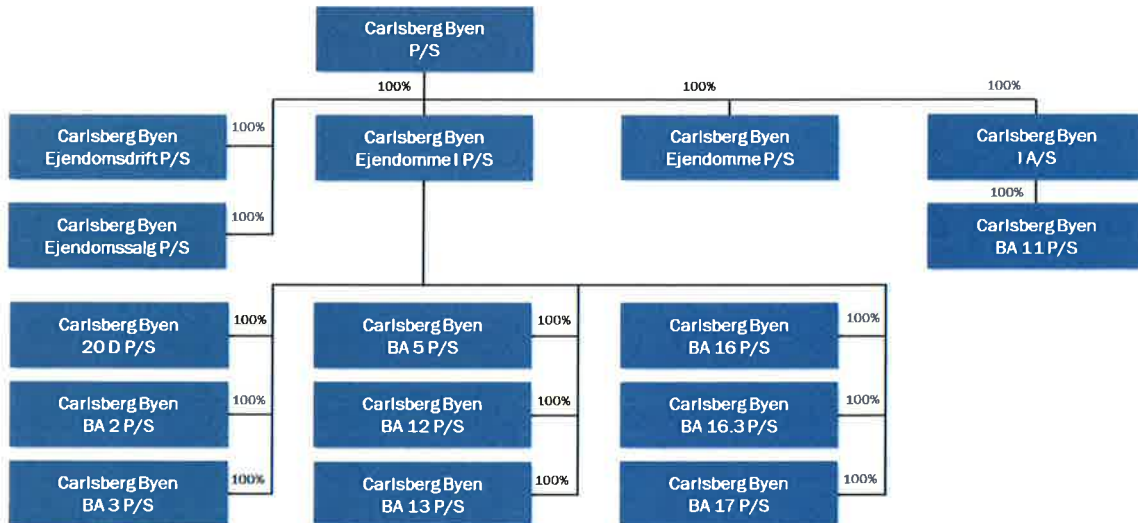
11 Nærtstående parter

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

Årsregnskab 1. januar – 31. december

12 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.