

CARLSBERG BYEN BA 17 P/S

CVR – NR. 36 90 47 39

ÅRSRAPPORT

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

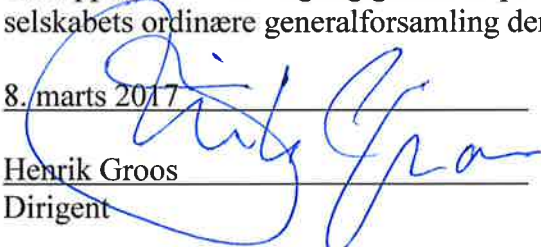
Olivia Hansens Gade 2
1799 København V

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	10
BALANCE	11
EGENKAPITALOPGØRELSE	13
NOTER	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2016 – 31. december 2016 for Carlsberg Byen BA 17 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 BA 17 P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Carlsberg Byen BA 17 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 regnskabsbrugerne 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 BA 17 P/S
Olivia Hansens Gade 2
DK-1799 København V

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

CVR-nr.: 36 90 47 39
Stiftet: 21.05.2015
Hjemsted: Københavns Kommune
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Regnskabsår: 2. 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 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 færdiggørelsetidspunktet forventes at være i 2024.

Koncernstrukturen

Carlsberg Byen BA 17 P/S er ejet af Carlsberg Byen Ejendomme I P/S, som igen er ejet af Carlsberg Byen P/S. Der henvises til koncernstrukturen, som er vist i note 9.

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.

Selskabets aktiviteter omfatter Byggeafsnit 17, bestående af Byggeafsnit 17.1-17.4. Der blev i 2016 holdt rejsegilde på Jacobsen Hus, Laura Hus og Otilia Hus samt det nye byrum, Bag Elefanterne. Området er beliggende i hjørnet af Carlsberg Byen op mod Pile Allé og Ny Carlsberg Vej og ventes færdigt sommeren 2017. Flere af de kommende beboere mødte op til rejsegildet, som ligeledes blev dækket af pressen. I den forbindelse var der særligt fokus på Jacobsen Hus, der mures op med den oprindelige bygnings mursten, hvilket forskønner arkitekturen og skåner klimaet. I samme byggeafsnit etableres nyt kontorhus med café i stueplan i Dipylon Hus, der tidligere var maltmagasin. Byggeriet står færdigt november 2017.

I løbet af 2016 frasolgte selskabet et af de første erhvervsprojekter i Carlsberg Byen. Køberen var DADES, og salget udmønter Carlsberg Byens strategi om at udvikle yderligere erhvervsprojekter med frasalg til investorer for øje. Laura Hus ligger centralt placeret lige ved den ikoniske elefantport og ventes klar i andet halvår af 2017. Bygningen vil blandt andet indeholde en restaurant og kontorlokaler, hvor sidstnævnte er udlejet til Carlsberg Byen P/S.

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.

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 underskud på 21 tkr., hvilket svarer til forventningerne.

Selskabet forventer et positivt resultat i 2017.

Selskabets egenkapital udgør 41.291 tkr. pr. 31. december 2016.

Koncernen etablerede i december 2016 en kreditramme på 4,2 mia. kr. hos Pensionskassernes Administration A/S (PKA). Endvidere er der sket en forhøjelse af rammen for forsikringer og garantier knyttet til byggeaktiviteten hos Tryg. Byggeafsnit 17 er omfattet af begge aftaler.

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 2016.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Carlsberg Byen BA 17 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.

RESULTATOPGØRELSEN

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter blandt andet udbuds-, mægler- og markedsføringsomkostninger, omkostninger afholdt i året til administration, herunder kontorlokaler og kontoromkostninger samt afskrivninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

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.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

BALANCEN

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 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.

Forudbetaling fra kunder vedrørende igangværende byggeprojekt er modregnet i kostprisen.

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

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

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtigelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris ved anvendelse af "den effektive rentes metode", således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen under finansielle omkostninger over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationseværdi.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Resultatopgørelse

Note		<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
	BRUTTORESULTAT	0	0
1	Administrationsomkostninger	-16.697	-29.108
	RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	-16.697	-29.108
2	Finansielle omkostninger	-3.873	-44.589
	ÅRETS RESULTAT	-20.570	-73.697
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført til egenkapitalreserver	-20.570	-73.697
		-20.570	-73.697

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

Note	A K T I V E R	2016 kr.	2015 kr.
	OMSÆTNINGSAKTIVER		
3	Projektbeholdninger	203.167.146	96.549.672
	Tilgodehavender hos dattervirksomheder	4.507.441	5.006.714
	Tilgodehavender	939.051	0
	Andre tilgodehavender	3.708.402	2.515.279
	TILGODEHAVENDER I ALT	212.322.040	104.071.665
4	LIKVIDE BEHOLDNINGER	143.904	0
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	212.465.944	104.071.665
	A K T I V E R I A L T	212.465.944	104.071.665

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Note	PASSIVER	2016 kr.	2015 kr.
	EGENKAPITAL		
5	Selskabskapital	550.000	550.000
	Overført resultat	40.741.103	40.761.673
	EGENKAPITAL I ALT	41.291.103	41.311.673
	LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
6	Kreditinstitutter	34.828.057	51.305.970
	LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	34.828.057	51.305.970
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
	Leverandørgæld	9.072.255	11.425.154
6	Kreditinstitutter	127.112.000	0
	Anden gæld	162.529	28.868
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	136.346.784	11.454.022
	GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	171.174.841	62.759.992
	PASSIVER I ALT	212.465.944	104.071.665
7	Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.		
8	Nærtstående parter		

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overkurs ved kapitalforhøjelse</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Indbetalt ved stiftelse 21.05.2015	500.000	0	0	500.000
Kapitalforhøjelse 01.09.2015	50.000	40.835.370	0	40.885.370
Overkurs ved kapitalforhøjelse	0	-40.835.370	40.835.370	0
Overført jf. resultatdisponering	0	0	-73.697	-73.697
Egenkapital pr. 01.01.2016	550.000	0	40.761.673	41.311.673
Overført jf. resultatdisponering	0	0	-20.570	-20.570
Egenkapital pr. 31.12.2016	550.000	0	40.741.103	41.291.103

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Personalemkostninger

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 Finansielle omkostninger

	2016 kr.	2015 kr.
Kreditinstitutter	0	44.589
Øvrige finansielle omkostninger	3.872	0
	<u>3.872</u>	<u>44.589</u>

3 Projektbeholdninger

Kostpris 01.01	96.549.672	0
Tilgang ved apportindskud	0	64.041.884
Tilgang	<u>106.617.474</u>	<u>32.507.788</u>
Kostpris 31.12	<u>203.167.146</u>	<u>96.549.672</u>
 Regnskabsmæssig værdi 31.12	 <u>203.167.146</u>	 <u>96.549.672</u>

I projektbeholdninger indgår finansieringsomkostninger på 3.408 tkr. pr. 31.12.2016 (2015: 327 tkr.).

4 Likvide beholdninger

Pr. 31.12.2016 er der 144 tkr. indestående på deponeringskonto, som vedrører salg og reservation af solgte boliger.

5 Egenkapital

Selskabskapitalen på 550.000 kr. er fordelt på andele à 100 kr.

De seneste 2 års ændringer af selskabskapitalen specificeres således:

	2016 kr.	2015 kr.
Saldo 01.01	550.000	0
Indbetalt ved stiftelse	0	500.000
Indskud ved apportindskud	<u>0</u>	<u>50.000</u>
Saldo pr. 31. december	<u>550.000</u>	<u>550.000</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

6	Kreditinstitutter	Gæld i alt 31/12 2016	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år
	Byggelån	161.940.057	127.112.000	0
		161.940.057	127.112.000	0

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Som led i finansieringsaftale med Pensionskassernes Administration (PKA) har Carlsberg Byen givet långiver indtrædelsesret i totalentrepriseaftalerne samt transport i entreprisegarantierne fra totalentreprenøren.

Selskabet deltager i cashpool på kassekredit hos en af koncernens bankforbindelser og hæfter herfor sammen med koncernens øvrige selskaber.

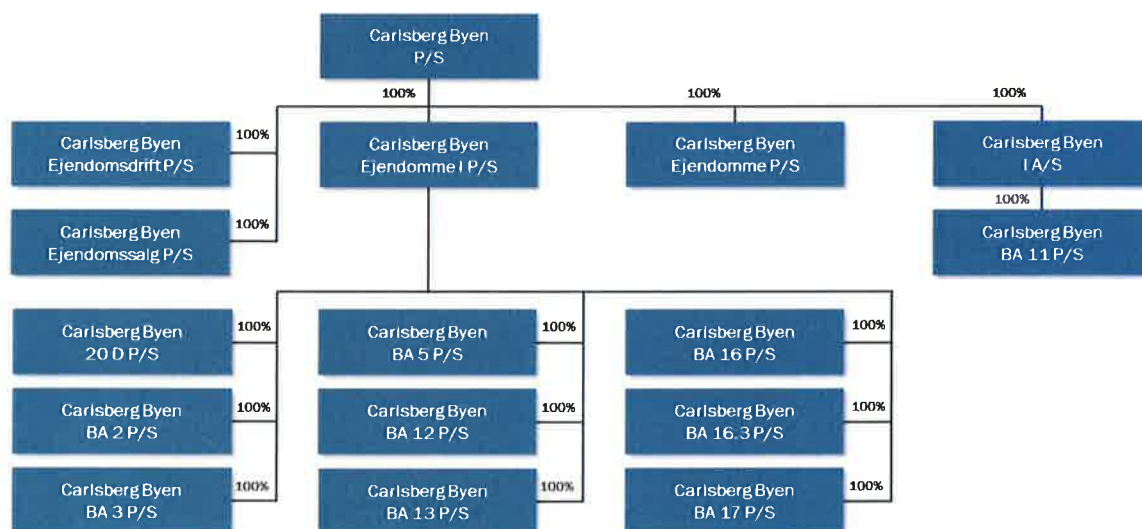
Selskabet indgår i fællesregistrering med Carlsberg Byen P/S. Selskabet hæfter solidarisk for moms som vedrører fællesregistreringen.

8 Nærtstående parter

Carlsberg Byen BA 17 P/S' regnskab indgår i koncernregnskabet for Carlsberg Byen P/S, København, Danmark.

9 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.