

**CARLSBERG BYEN KOMPLEMENTAR BYGGEFELT 8 APS**

CVR – NR. 35 24 67 89

**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:**

<b>LEDELSESPÅTEGNINGER .....</b>	<b>2</b>
<b>DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER .....</b>	<b>3</b>
<b>SELSKABSOPLYSNINGER.....</b>	<b>5</b>
<b>LEDELSESBERETNING .....</b>	<b>6</b>
<b>ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR – 31. DECEMBER.....</b>	<b>7</b>
<b>ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS .....</b>	<b>7</b>
<b>RESULTATOPGØRELSE.....</b>	<b>9</b>
<b>BALANCE .....</b>	<b>10</b>
<b>EGENKAPITALOPGØRELSE.....</b>	<b>11</b>
<b>NOTER.....</b>	<b>12</b>

## Ledelsespåtegninger

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2016 for Carlsberg Byen Komplementar Byggefelt 8 ApS.

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 kapitalejeren i Carlsberg Byen Komplementar Byggeafsnit 8 ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Carlsberg Byen Komplementar Byggeafsnit 8 ApS 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.

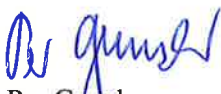
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.


København, den 8. marts 2017

**Ernst & Young**

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

  
Per Guntsev  
statsaut. revisor

  
Henrik Reedtz  
statsaut. revisor

## Selskabsoplysninger

Carlsberg Byen Komplementar Byggefelt 8 ApS  
Olivia Hansens Gade 2  
DK-1799 København V

Telefon: 70 22 17 99  
Hjemmeside: [www.carlsbergbyen.dk](http://www.carlsbergbyen.dk)

CVR-nr.: 35 24 67 89  
Stiftet: 23.05.2013  
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 aktivitet:***

Selskabet er komplementarselskab for Carlsberg Byen Ejendomme P/S.

### ***Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold:***

Selskabets regnskabsmæssige resultat udgør et underskud på 24 tkr., hvilket svarer til forventningerne.

Selskabet forventer et underskud i 2017.

Selskabets egenkapital udgør herefter 167 tkr. pr. 31. december 2016.

### ***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 Komplementar Byggefelt 8 ApS for 2016 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 omkostninger afholdt i året til administration.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat, og ændring i udskudt skat – herunder som følge af ændring i skattesats – indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## BALANCEN

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

### Udbytte

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



## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til nettorealisationseværdi.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle – bortset fra virksomhedsovertagelser – er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Resultatopgørelse

Note		<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
	<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1	Administrationsomkostninger	<u>-24.367</u>	<u>-13.317</u>
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<u><b>-24.367</b></u>	<u><b>-13.317</b></u>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført til egenkapitalreserver	<u>-24.367</u>	<u>-13.317</u>
		<u><b>-24.367</b></u>	<u><b>-13.317</b></u>

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Balance

Note	A K T I V E R	2016 kr.	2015 kr.
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	183.187	206.988
	<b>TILGODEHAVENDER I ALT</b>	<b>183.187</b>	<b>206.988</b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>183.187</b>	<b>206.988</b>
	<b>A K T I V E R I A L T</b>	<b>183.187</b>	<b>206.988</b>
	<b>P A S S I V E R</b>	<b>2016 kr.</b>	<b>2015 kr.</b>
	<b>EGENKAPITAL</b>		
2	Selskabskapital	100.000	100.000
	Overført resultat	66.936	91.303
	<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>166.936</b>	<b>191.303</b>
	<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
	Leverandørgæld	4.375	0
	Anden gæld	11.876	15.685
	<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b>16.251</b>	<b>15.685</b>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b>16.251</b>	<b>15.685</b>
	<b>P A S S I V E R I A L T</b>	<b>183.187</b>	<b>206.988</b>
3	Eventualposter m.v.		
4	Nærtstående parter		

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overkurs ved kapitalforhøjelse</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 01.01.2015	80.000	0	-35.380	44.620
Kapitalforhøjelse 16.02.2015	20.000	140.000	0	160.000
Overkurs ved kapitalforhøjelse	0	-140.000	140.000	0
Overført jf. resultatdisponering	0	0	-13.317	-13.317
Egenkapital pr. 01.01.2016	100.000	0	91.303	191.303
Overført jf. resultatdisponering	0	0	-24.367	-24.367
Egenkapital pr. 31.12.2016	100.000	0	66.936	166.936

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

**1 Administrationsomkostninger**

Selskabet har ingen ansatte. I selskabet har der udelukkende været afholdt administrationsomkostninger.

**2 Egenkapital**

Selskabskapitalen på 100.000 kr. er fordelt på anparter à 100 kr.

De seneste 4 års ændringer af selskabskapitalen specificeres således:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Saldo pr. 1. januar	100.000	80.000	80.000	0
Indbetalt ved stiftelse	0	0	0	80.000
Kapitalforhøjelse	0	20.000	0	0
Saldo pr. 31. december	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>

**3 Eventualposter m.v.**

Selskabet hæfter som komplementarselskab for Carlsberg Byen Ejendomme P/S.

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

**4 Nærtstående parter**

Carlsberg Byen Komplementar Byggefelt 8 ApS' regnskab indgår i koncernregnskabet for Carlsberg Byen P/S, København, Danmark.