

CARLSBERG BYEN EJENDOMME TÅRN P/S

CVR – NR. 39 95 70 00

ÅRSRAPPORT

1. januar – 31. december 2025
(7. regnskabsår)

Bryggernes Plads 14, 3. sal
1799 København V

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

12. marts 2026

Jakob Schou Midtgaard
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE:

LEDELSESPÅTEGNINGER.....	2
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING.....	3
SELSKABSOPLYSNINGER.....	5
LEDELSESBERETNING.....	6
ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR – 31. DECEMBER 2025.....	7
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS.....	7
RESULTATOPGØRELSE.....	10
BALANCE.....	11
EGENKAPITALOPGØRELSE.....	13
NOTER.....	14

Ledespåtegninger

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar– 31. december 2025 for Carlsberg Byen Ejendomme Tårn 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 5. marts 2026

Direktion:

Mikael T. Robertsen
adm. direktør, CEO

Bestyrelse:

Flemming Engelhardt
Formand

Mikael T. Robertsen

John Vinther

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Carlsberg Byen Ejendomme Tårn P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Carlsberg Byen Ejendomme Tårn P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens 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 5. marts 2026
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Kennet Hartmann
statsaut. revisor
mne40036

Selskabsoplysninger

Carlsberg Byen Ejendomme Tårn P/S
Bryggernes Plads 14, 3. sal
DK-1799 København V

Hjemmeside: www.carlsbergbyen.dk

CVR-nr.: 39 95 70 00
Stiftet: 15.10.2018
Hjemsted: Københavns Kommune
Regnskabsperiode: 1. januar – 31. december 2025
Regnskabsår: 7. regnskabsår

Bestyrelse

Flemming Engelhardt, formand
Mikael T. Robertsen
John Vinther

Direktion

Mikael T. Robertsen, adm. direktør, CEO

Revision

EY Godkendt Revisionspartnerselskab
Dirch Passers Allé 36
2000 Frederiksberg

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 12. marts 2026 på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens aktivitet består i at eje, udvikle og sælge fast ejendom i Carlsberg Byen.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2025 realiseret et overskud på 9.868 tkr.

Selskabets egenkapital udgør 41.181 tkr. pr. 31. december 2025.

Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter statusdagen af væsentlig betydning for regnskabsåret.

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2025

Anvendt regnskabspraksis

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

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

Bruttoresultat

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

Nettoomsætning

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

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

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

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 18.

Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter såvel direkte som indirekte omkostninger, der afholdes for at opnå årets omsætning.

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

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2025

geprojekter samt udgifter til drift af ejendomme, herunder skatter og afgifter, forsikring, vedligeholdelse, gager m.v.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter blandt andet markedsføringsomkostninger, omkostninger afholdt i året til administration, herunder kontorlokaler og kontoromkostninger.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indeholder renter.

Selskabsskat

Selskabet er et partnerselskab og er derfor ikke et selvstændigt skattesubjekt, hvorfor der hverken indregnes aktuel eller udskudt selskabsskat.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Bygninger omfatter færdigopførte parkeringsanlæg taget i brug. Afskrivningsgrundlaget er kostprisen med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Grunde afskrives ikke.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn samt låneomkostninger fra specifik og general låntagning, der direkte vedrører opførelsen af det enkelte aktiv.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid og eventuelle restværdier, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger op til 30 år

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis produktions- og administrationsomkostninger.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2025

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

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje. Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver og kapitalandele i dattervirksomheder 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.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Indestående på koncernens cash pool-ordning anses som følge af ordningens karakter som likvide beholdninger.

Egenkapital

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

Gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter udskudt omsætning, hvor der er modtaget betaling for et senere salg af varer og tjenesteydelser, men hvor levering endnu ikke har fundet sted.

Årsregnskab 1. januar– 31. december 2025

Resultatopgørelse

Note		<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
1	BRUTTORESULTAT	9.899.434	90.292
2	Administrationsomkostninger	-27.648	-25.300
	RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	9.871.786	64.992
3	Finansielle omkostninger	-3.990	-5.650
4	ÅRETS RESULTAT	9.867.796	59.342

Årsregnskab 1. januar– 31. december 2025

Balance

Note	A K T I V E R	2025 kr.	2024 kr.
	ANLÆGSAKTIVER		
	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		
5	Grunde og bygninger	0	28.729.278
	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT	0	28.729.278
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	0	28.729.278
	OMSÆTNINGSAKTIVER		
	LIKVIDE BEHOLDNINGER	41.206.902	2.872.047
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	41.206.902	2.872.047
	A K T I V E R I A L T	41.206.902	31.601.325

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2025

Balance

Note	PASSIVER	2025 kr.	2024 kr.
	EGENKAPITAL		
	Selskabskapital	550.000	550.000
	Overført resultat	130.652	30.762.856
	Foreslået udbytte	40.500.000	0
	EGENKAPITAL I ALT	41.180.652	31.312.856
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
	Modtagne forudbetalinger	0	60.213
6	Deposita	0	135.688
	Anden gæld	26.250	92.568
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	26.250	288.469
	GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	26.250	288.469
	PASSIVER I ALT	41.206.902	31.601.325
7	Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.		
8	Nærtstående parter		

Årsregnskab 1. januar– 31. december 2025

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte kr.	I alt kr.
Egenkapital pr. 01.01.2025	550.000	30.762.856	0	31.312.856
Overført jf. resultatdisponering	0	-30.632.204	40.500.000	9.867.796
Egenkapital pr. 31.12.2025	550.000	130.652	40.500.000	41.180.652

Selskabskapitalen på 550.000 kr. er fordelt på andele á 1 kr.

Ændringer af selskabskapitalen specificeres således:

	2025 kr.	2024 kr.	2023 kr.	2022 kr.	2021 kr.
Saldo 01.01	550.000	550.000	550.000	550.000	550.000
Saldo 31.12	550.000	550.000	550.000	550.000	550.000

Årsregnskab 1. januar– 31. december 2025

Noter

	2025 kr.	2024 kr.
1 Af- og nedskrivninger		
Materielle anlægsaktiver	<u>66.891</u>	<u>199.319</u>
	<u>66.891</u>	<u>199.319</u>
Produktionsomkostninger	<u>66.891</u>	<u>199.319</u>
	<u>66.891</u>	<u>199.319</u>
2 Administrationsomkostninger		
Selskabet har ingen ansatte, men selskabet betaler et administrationshonorar til Udviklings-selskabet Carlsberg Byen P/S, som ligeledes dækker ledelsesvederlag til koncerninterne medlemmer af direktionen og bestyrelsen.		
3 Finansielle omkostninger		
Renter tilknyttede virksomheder	<u>3.990</u>	<u>5.650</u>
	<u>3.990</u>	<u>5.650</u>
4 Resultatdisponering		
Forslag til resultatdisponering		
Overført til egenkapitalreserver	-30.632.204	59.342
Forslået udbytte for regnskabsåret	<u>40.500.000</u>	<u>0</u>
	<u>9.867.796</u>	<u>59.342</u>
5 Materielle anlægsaktiver	Grunde og bygninger kr.	Total kr.
Kostpris 01.01	29.701.803	29.701.803
Årets afgang	<u>-29.701.803</u>	<u>-29.701.803</u>
Kostpris 31.12	<u>0</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 01.01	-972.525	-972.525
Årets afskrivninger	-66.891	-66.891
Tilbageførte af- og nedskrivninger vedr. årets afgang	<u>1.039.416</u>	<u>1.039.416</u>
Af- og nedskrivninger 31.12	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2025	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2024	<u>28.729.278</u>	<u>28.729.278</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2025

Noter

	2025	2024
	kr.	kr.
6 Deposita		
Anskaffelsessum 01.01	135.688	198.000
Tilgang	1.223	902
Afgang	-136.911	-63.214
Anskaffelsessum 31.12	<u>0</u>	<u>135.688</u>

7 **Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**

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

Normale forpligtelser ved salg af ejendomme og grunde.

I forbindelse med datterselskabet Carlsberg Byen Ejendomme Tårn Salg P/S frivillige likvidation pr. 31. oktober 2023 er Carlsberg Byen Ejendomme Tårn P/S genindtrådt i evt. forpligtelser i forhold til boligkøbere af projektboliger, der har købt oprindeligt af Carlsberg Byen Ejendomme Tårn Salg P/S.

8 **Nærtstående parter**

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