

CARLSBERG BYEN EJENDOMME I P/S

CVR – NR. 35 24 85 52

ÅRSRAPPORT

1. januar – 31. december 2025
(13. 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:

LEDELSESPÅTEGNING	2
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING	3
SELSKABSOPLYSNINGER.....	5
LEDELSESBERETNING.....	6
ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR – 31. DECEMBER 2025.....	7
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	7
RESULTATOPGØRELSE	11
BALANCE	12
EGENKAPITALOPGØRELSE	14
NOTER	15

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2025 for Carlsberg Byen Ejendomme I 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 udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og for selskabets finansielle stilling.

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 kapitalejeren i Carlsberg Byen Ejendomme I P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Carlsberg Byen Ejendomme I 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.
- Planlægger og udfører vi revisionen af årsregnskabet for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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 vidt 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 I P/S
Bryggernes Plads 14, 3. sal
DK-1799 København V

Hjemmeside: www.carlsbergbyen.dk

CVR-nr.: 35 24 85 52
Stiftet: 28.05.2013
Hjemsted: Københavns Kommune
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025
Regnskabsår: 13. 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 aktiv

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 244.083 t.kr.

Selskabets egenkapital udgør 963.828 t.kr. pr. 31. december 2025.

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 samt hensættelser.

Den regnskabsmæssige værdi af projektbeholdninger vurderes årligt for indikation på værdiforringelse.

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 I P/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med visse tilvalg for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Under henvisning til årsregnskabsloven § 112 udarbejdes ikke koncernregnskab, da virksomheden indgår i koncernregnskabet for Udviklingselskabet Carlsberg Byen P/S.

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.

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2025

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, 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 markedsføringsomkostninger, omkostninger afholdt i året til administration, herunder kontorlokaler og kontoromkostninger.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomhedens resultat efter skat og efter forholdsmæssig eliminerings af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Udbytte fra kapitalandele i dattervirksomheder indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer. Udbytteudlodninger, der enten overstiger årets resultat, eller hvor den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele overstiger den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiverne i dattervirksomheden, vil være en indikator på værdiforringelse og vil afkræve, at der foretages en nedskrivningstest.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter.

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.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet.

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.

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.

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2025

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Projektbeholdninger

Projektbeholdninger omfatter grunde og bygninger anskaffet med henblik på udvikling og salg, herunder igangværende byggeprojekter for egen regning.

Projektbeholdninger omfatter grunde og bygninger, som er færdigudviklede, og hvorpå der er aktive salgsbestrebelsers.

Projektbeholdninger måles til kostpris eller nettorealiseringsværdien, såfremt denne er lavere. For igangsatte byggeprojekter indregnes det forventede tab i resultatopgørelsen, når de samlede projekt- og byggeomkostninger forventes at overstige de samlede salgsindtægter med fradrag af salgsomkostninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen fra det tidspunkt, hvor projektudviklingen igangsættes og indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til salg eller levering. Direkte omkostninger omfatter omkostninger til projektudvikling og byggeri, herunder direkte henførbare gager.

Omkostninger f.eks. ejendomsskatter, som vedrører perioden forud for igangsætning af projektudviklings-sagen udgiftsføres løbende under produktionsomkostninger.

Låneomkostninger til finansiering af igangsatte projekter indregnes i kostprisen, såfremt de vedrører byggeperioden.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi kapitalandele i dattervirksomheder og projektbeholdninger vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

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

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.

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2025

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.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger der er opstået i forbindelse med salg af ejendomme samt henførbare omkostninger til byggeri m.v. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller til dagsværdi. Hvis opfyldelse af forpligtelsen tidsmæssigt forventes at ligge langt ude i fremtiden, måles forpligtelsen til dagsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

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

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2025

Resultatopgørelse

Note	2025 kr.	2024 kr.
	BRUTTORESULTAT	16.389.315
2	Administrationsomkostninger	-43.120
	RESULTAT FOR KAPITALANDELE OG FINANSIELLE POSTER	16.346.195
3	Resultat i dattervirksomheder	10.196.293
	Resultat af primær drift	26.542.488
4	Finansielle indtægter	110
5	Finansielle omkostninger	-29.225
6	ÅRETS RESULTAT	26.513.373

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2025

Balance

Note	A K T I V E R	2025 kr.	2024 kr.
	ANLÆGSAKTIVER		
	FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER		
7	Kapitalandele i dattervirksomheder	799.704.749	553.251.934
	FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT	799.704.749	553.251.934
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	799.704.749	553.251.934
	OMSÆTNINGSAKTIVER		
8	Projektbeholdninger	8.552.081	154.280.333
	Andre tilgodehavender	55.562	851.826
	TILGODEHAVENDER I ALT	8.607.643	155.132.159
	LIKVIDE BEHOLDNINGER	220.260.728	66.363.460
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	228.868.371	221.495.619
	A K T I V E R I A L T	1.028.573.120	774.747.553

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2025

Balance

Note	PASSIVER	2025 kr.	2024 kr.
	EGENKAPITAL		
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	663.328.130	719.245.272
	Forslag til udbytte	300.000.000	0
	EGENKAPITAL I ALT	963.828.130	719.745.272
	HENSATTE GÆLDSFORPLIGTELSER		
9	Andre hensatte forpligtelser	14.233.292	17.611.434
	HENSATTE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	14.233.292	17.611.434
	LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
10	Deposita	179.859	169.625
	LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	179.859	169.625
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
	Leverandørgæld	0	902.705
	Anden gæld	50.331.839	36.318.517
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	50.331.839	37.221.222
	GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	50.511.698	37.390.847
	PASSIVER I ALT	1.028.573.120	774.747.553
1	Regnskabsmæssige skøn		
11	Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.		
12	Nærtstående parter		

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2025

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital kr.	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdi- metode kr.	Overført resultat kr.	Forslag til udbytte kr.	I alt kr.
Egenkapital pr. 01.01.2025	500.000	0	719.245.272	0	719.745.272
Overført jf. resultatdisponering	0	57.361.598	-113.278.740	300.000.000	244.082.858
Udloddet udbytte fra dattervirk- somheder ved anvendelse af samti- dighedsprincippet	0	-57.361.598	57.361.598	0	0
Egenkapital pr. 31.12.2025	500.000	0	663.328.130	300.000.000	963.828.130

Selskabskapitalen på 500.000 er fordelt med andele á 1 kr.

Ændringer af selskabskapitalen specificeres således:

	2025 kr.	2024 kr.	2023 kr.	2022 kr.	2021 kr.
Saldo 01.01	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000
Saldo 31.12	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2025

Noter

1 Regnskabsmæssige skøn

Ved opgørelsen af den regnskabsmæssige værdi af hensatte forpligtelser kræves skøn over, hvorledes fremtidige begivenheder påvirker værdien af disse forpligtelser på balancedagen.

De anvendte skøn er baseret på forudsætninger, som ledelsen vurderer, er forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. Hensatte forpligtelser relaterer sig til forpligtelser vedrørende selskabets byggeprojekter.

2 Personalemkostninger

Selskabet har ingen ansatte, men selskabet betaler et administrationshonorar fee til Udviklingsselskabet Carlsberg Byen P/S, som ligeledes dækker ledelsesvederlag til koncerninterne medlemmer af direktionen og bestyrelsen.

	2025 kr.	2024 kr.
3 Andel af resultat i dattervirksomheder		
Andel af resultat efter skat i dattervirksomheder	<u>246.452.815</u>	<u>10.196.293</u>
	<u>246.452.815</u>	<u>10.196.293</u>
4 Finansielle indtægter		
Øvrige finansielle indtægter	<u>151</u>	<u>110</u>
	<u>151</u>	<u>110</u>
5 Finansielle omkostninger		
Renter tilknyttede virksomheder	27.287	29.217
Øvrige finansielle omkostninger	<u>3.504</u>	<u>8</u>
	<u>30.791</u>	<u>29.225</u>
6 Resultatdisponering		
Forslag til resultatdisponering		
Overført til egenkapitalreserver	-113.278.740	26.513.373
Forslået udbytte for regnskabsåret	300.000.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	<u>57.361.598</u>	<u>0</u>
	<u>244.082.858</u>	<u>26.513.373</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2025

Noter

	2025 kr.	2024 kr.
7 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Anskaffelsessum 01.01	742.343.151	851.402.683
Afgang	0	-109.059.532
Anskaffelsessum 31.12	<u>742.343.151</u>	<u>742.343.151</u>
Værdireguleringer 01.01	-189.091.217	940.754.330
Udbetalt udbytte	0	-1.239.000.000
Andel af årets resultat	246.452.815	10.196.293
Afgang værdireguleringer	0	98.958.160
Værdireguleringer 31.12	<u>57.361.598</u>	<u>-189.091.217</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12	<u>799.704.749</u>	<u>553.251.934</u>

I kapitalandele indgår en samlet bogført værdi på 0 t.kr., som er stillet til sikkerhed overfor byggelåns-giver i de bagvedliggende selskabers byggelån (2024: 153.391 t.kr.).

<u>Navn og hjemsted</u>	<u>Stemme- og ejerandel</u>
Dattervirksomheder	
Carlsberg Byen BA 2 P/S	100%
Carlsberg Byen BA 3 P/S	100%
Carlsberg Byen BA 5 P/S	100%
Carlsberg Byen BA 6-Vest P/S	100%
Carlsberg Byen BA 6Ø P/S	100%
Carlsberg Byen BA 7 P/S	100%
Carlsberg Byen BA 7 Bolig P/S	100%
Carlsberg Byen BA 13 P/S	100%
Carlsberg Byen BA 14.1 P/S	100%
Carlsberg Byen BA 14.1 Kontor P/S	100%
Carlsberg Byen BA 15 P/S	100%
Carlsberg Byen BA 17 P/S	100%
Komplementar Carlsberg Byen BA 2 ApS	100%
Komplementar Carlsberg Byen BA 3 ApS	100%
Komplementar Carlsberg Byen BA 5 ApS	100%
Komplementar Carlsberg Byen BA 6-Vest ApS	100%
Komplementar Carlsberg Byen BA 6Ø ApS	100%
Komplementar Carlsberg Byen BA 7 ApS	100%
Komplementar Carlsberg Byen BA 7 Bolig ApS	100%
Komplementar Carlsberg Byen BA 13 ApS	100%
Komplementar Carlsberg Byen BA 14.1 ApS	100%
Komplementar Carlsberg Byen BA 14.1 Kontor ApS	100%
Komplementar Carlsberg Byen BA 15 ApS	100%
Komplementar Carlsberg Byen BA 17 ApS	100%

Alle ovennævnte selskaber har hjemsted i København, Danmark.

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2025

Noter

	2025 kr.	2024 kr.
8 Projektbeholdninger		
Kostpris 01.01	154.280.333	126.577.984
Tilgang	30.575.245	27.702.349
Afgang	<u>-176.303.497</u>	<u>0</u>
Kostpris 31.12	<u>8.552.081</u>	<u>154.280.333</u>
 Regnskabsmæssig værdi 31.12	 <u>8.552.081</u>	 <u>154.280.333</u>

Årets afgang på 176.303 tkr. kan bl.a. henføres til viderefakturering af infrastrukturbidrag. I projektbeholdninger indgår ejendomme bestemt for salg på 8.552 tkr. (2024: 8.548 tkr.).

9 Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser består af forpligtelser, der er opstået i forbindelse med salg af ejendomme, samt henførbare omkostninger til byggeri på 14.233 t.kr. (2024: 17.611 t.kr.). Det forventes, at der vil blive anvendt 10.614 t.kr. i 2026.

10 Deposita

Anskaffelsessum 01.01	169.625	169.625
Tilgang	<u>10.234</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum 31.12	<u>179.859</u>	<u>169.625</u>

11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Normale forpligtelser ved udlejning og salg af ejendomme og grunde.

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.

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

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

I forbindelse med datterselskaberne Carlsberg Byen BA 12 P/S, Carlsberg Byen 20d P/S, Carlsberg Byen BA 4.2 P/S, Carlsberg Byen BA 16 P/S og Carlsberg Byen BA 16.3 P/S frivillige likvidationer er Carlsberg Byen Ejendomme I P/S genindtrådt i evt. forpligtelser i forhold til køberne af projektboliger, erhverv m.m., der har købt oprindeligt fra de likviderede selskaber.

12 Nærtstående parter

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