

**CARLSBERG BYEN I A/S**

CVR – NR. 32 65 44 79

**ÅRSRAPPORT**

1. januar – 31. december 2025

(17. 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 I A/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 I A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Carlsberg Byen I A/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 revisoreres 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 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

Henrik Reedt  
statsaut. revisor  
mne24830

Kennet Hartmann  
statsaut. revisor  
mne40036

## **Selskabsoplysninger**

Carlsberg Byen I A/S  
Bryggernes Plads 14, 3. sal.  
DK-1799 København V

Hjemmeside: [www.carlsbergbyen.dk](http://www.carlsbergbyen.dk)

CVR-nr.: 32 65 44 79  
Stiftet: 15.12.2009  
Hjemsted: Københavns Kommune  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025  
Regnskabsår: 17. 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 172.357 tkr.

Selskabets egenkapital udgør 776.472 tkr. 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.

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 I A/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.

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.

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.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december 2025

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 eliminering 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 omkostninger

Finansielle omkostninger indeholder renter.

### Skat af årets resultat

Carlsberg Byen I A/S er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor Carlsberg Byen I A/S opnår bestemmende indflydelse.

Carlsberg Byen I A/S er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat – 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

### 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.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december 2025

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.

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.

### Projekt- og salgsbeholdninger

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

Salgsbeholdninger omfatter grunde og bygninger, som er færdigudviklede, og hvorpå der er aktive salgsbestræbelser.

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, der er bestemt for salg, omfatter færdigopførte ejerlejligheder, hvor der er udlejet, og hvor der på balancetidspunktet er aktive salgsbestræbelser, og hvor et salg forventes gennemført inden for et år.

Ejendomme, der er bestemt for salg, måles til den laveste værdi af den regnskabsmæssige værdi på tidspunktet for klassifikation 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.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december 2025

### Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele i dattervirksomheder, projektbeholdninger og ejendomme bestemt for salg 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.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

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

### 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

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 balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

**Årsregnskab 1. januar – 31. december 2025**

**Resultatopgørelse**

Note	2025 kr.	2024 kr.
	<b>-3.482.286</b>	<b>-3.295.237</b>
	<b>BRUTTORESULTAT</b>	
1	Administrationsomkostninger	
	<u>-52.250</u>	<u>-50.629</u>
	<b>-3.534.536</b>	<b>-3.345.866</b>
	<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>	
2	Resultat i dattervirksomheder	
	<u>228.007.743</u>	<u>-6.442.102</u>
	<b>224.473.207</b>	<b>-9.787.968</b>
	<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>	
3	Finansielle omkostninger	
	<u>-6</u>	<u>-25</u>
	<b>224.473.201</b>	<b>-9.787.993</b>
	<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	
4	Skat af årets resultat	
	<u>-52.116.256</u>	<u>2.326.276</u>
5	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	
	<u><b>172.356.945</b></u>	<u><b>-7.461.717</b></u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2025

Balance

Note	A K T I V E R	2025 kr.	2024 kr.
	<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
	<b>FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>		
6	Kapitalandele i dattervirksomheder	743.789.949	515.782.206
	<b>FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>743.789.949</b>	<b>515.782.206</b>
	<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>743.789.949</b>	<b>515.782.206</b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
7	Projektbeholdninger	85.140.423	58.680.749
	Andre tilgodehavender	18.114	13.600
	<b>TILGODEHAVENDER I ALT</b>	<b>85.158.537</b>	<b>58.694.349</b>
	<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER</b>	<b>26.153.604</b>	<b>138.903.424</b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>111.312.141</b>	<b>197.597.773</b>
	<b>A K T I V E R I A L T</b>	<b>855.102.090</b>	<b>713.379.979</b>

**Årsregnskab 1. januar – 31. december 2025**

**Balance**

Note	P A S S I V E R	2025 kr.	2024 kr.
	<b>EGENKAPITAL</b>		
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	313.664.518	85.656.775
	Overført resultat	462.307.240	517.958.038
	<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>776.471.758</b>	<b>604.114.813</b>
	<b>HENSATTE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		
8	Udskudt skat	60.673.000	94.654.000
	<b>HENSATTE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>60.673.000</b>	<b>94.654.000</b>
	<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		
	Skyldig selskabsskat	17.906.132	14.561.566
	Anden gæld	51.200	49.600
	<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>17.957.332</b>	<b>14.611.166</b>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>17.957.332</b>	<b>14.611.166</b>
	<b>P A S S I V E R I A L T</b>	<b>855.102.090</b>	<b>713.379.979</b>
9	Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.		
10	Nærtstående parter		

## Årsregnskab 1. januar – 31. december 2025

### Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital kr.	Overført resultat kr.	Reserve for nettoopskrivning efter indre vær- dis metode kr.	I alt kr.
Egenkapital pr. 01.01.2025	500.000	517.958.038	85.656.775	604.114.813
Overført jf. resultatdisponering	0	-55.650.798	228.007.743	172.356.945
Egenkapital pr. 31.12.2025	500.000	462.307.240	313.664.518	776.471.758

Selskabskapitalen på 500.000 kr. er fordelt på andele á 100 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	<b>Personaleomkostninger</b>		
	Selskabet har ingen ansatte, men selskabet betaler et administrationshonorar fee til Udviklingselskabet Carlsberg Byen P/S, som ligeledes dækker ledelsesvederlag til koncerninterne medlemmer af direktionen og bestyrelsen.		
2	<b>Andel af resultat i dattervirksomheder</b>	2025 kr.	2024 kr.
	Andel af resultat efter skat i dattervirksomheder	<u>228.007.743</u>	<u>-6.442.102</u>
		<u>228.007.743</u>	<u>-6.442.102</u>
3	<b>Finansielle omkostninger</b>		
	Øvrige finansielle omkostninger	<u>6</u>	<u>25</u>
		<u>6</u>	<u>25</u>
4	<b>Skat</b>		
	Skat af årets resultat er sammensat som følger:		
	Skat af årets skattepligtige indkomst	-83.365.227	0
	Regulering af skat vedrørende tidligere år	-2.743.688	166.320
	Årets regulering af udskudt skat	33.981.000	2.156.000
	Afregnet skat sambeskatning	<u>11.659</u>	<u>3.956</u>
		<u>-52.116.256</u>	<u>2.326.276</u>
5	<b>Resultatdisponering</b>		
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført til egenkapitalreserver	-55.650.798	-1.019.615
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	<u>228.007.743</u>	<u>-6.442.102</u>
		<u>172.356.945</u>	<u>-7.461.717</u>

## Årsregnskab 1. januar – 31. december 2025

### Noter

	2025 kr.	2024 kr.
<b>6 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Anskaffelsessum 01.01	430.125.431	430.725.431
Afgang	0	-600.000
Anskaffelsessum 31.12	<u>430.125.431</u>	<u>430.125.431</u>
Værdireguleringer 01.01	85.656.775	324.413.350
Andel af årets resultat	228.007.743	-6.442.102
Udbytte	0	-231.000.000
Afgang værdireguleringer	0	-1.314.473
Værdireguleringer 31.12	<u>313.664.518</u>	<u>85.656.775</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12	<u>743.789.949</u>	<u>515.782.206</u>

I kapitalandele indgår en samlet bogført værdi på 0 tkr., som er stillet til sikkerhed overfor byggelånsge-  
ver i de bagvedliggende selskabers byggelån (2024: 199.130 tkr.).

<b>Navn og hjemsted</b>	<b>Stemme- og ejerandel</b>
<b>Dattervirksomheder</b>	
Carlsberg Byen BA 9 P/S	100%
Komplementar Carlsberg Byen BA 9 ApS	100%
Carlsberg Byen BA 10.3 P/S	100%
Komplementar Carlsberg Byen BA 10.3 ApS	100%
Carlsberg Byen BA 11 P/S	100%
Komplementar Carlsberg Byen BA 11 ApS	100%
Carlsberg Byen Komplementar ApS	100%
Carlsberg Byen Administrationsbygning P/S	100%
Komplementar Carlsberg Byen Administrationsbygning ApS	100%
Carlsberg Byen BA 10.1 P/S	100%
Komplementar Carlsberg Byen BA 10.1 ApS	100%

Alle ovennævnte selskaber har hjemsted i København, Danmark.

<b>7 Projektbeholdninger</b>		
Kostpris 01.01	58.680.749	55.612.508
Tilgang	35.505.391	3.068.241
Afgang	-9.045.717	0
Kostpris 31.12	<u>85.140.423</u>	<u>58.680.749</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12	<u>85.140.423</u>	<u>58.680.749</u>

## Årsregnskab 1. januar – 31. december 2025

### Noter

#### 8 Udskudt skat

Udskudt skat omfatter projektbeholdninger.

	2025	2024
	kr.	kr.
Udskudt skat 01.01	94.654.000	96.810.000
Årets regulering af udskudt skat	-33.981.000	-2.156.000
Udskudt skat 31.12	60.673.000	94.654.000

Udskudt skat vedrører:

	Regnskabs- mæssige værdier	Skatte- mæssige værdier	Midlertidige forskelle
Projektbeholdninger	85.140.423	41.673.785	43.466.638
Projektbeholdninger Carlsberg Byen BA 9 P/S	392.120.472	321.116.338	71.004.134
Projektbeholdninger Carlsberg Byen BA 10.3 P/S	270.642.164	232.082.437	38.559.727
Projektbeholdninger Carlsberg Byen BA 10.1 P/S	661.671.352	538.913.423	122.757.929
	<u>1.409.574.412</u>	<u>1.133.785.983</u>	<u>275.788.429</u>

#### 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Normale forpligtelser ved salg af ejendomme og grunde.

I forlængelse af en spaltning i 2009, hvorved datterselskabet Carlsberg Byen I A/S blev etableret, hæfter Carlsberg Byen I A/S sammen med Carlsberg Danmark A/S subsidiært og solidarisk for forpligtelser, der bestod på tidspunktet for spaltningens offentliggørelse, dog højest med den tilførte nettoværdi svarende til 424 mio. kr. Som led i koncernens erhvervelse af Carlsberg Byen I A/S i april 2012, er det aftalt, at Carlsberg skal skadesløsholde Carlsberg Byen I A/S for eventuelle forpligtelser.

Selskabet hæfter solidarisk og ubegrænset for betaling af selskabsskat opstået inden for sambeskatningskredsen.

Der er indgået endelig lejeaftale på et lejemål med fremtidig indflytning.

Selskabet deltager i cashpool på kassekreditten 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.

#### 10 Nærtstående parter

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