



A.C. Meyers Vænge 190 ApS

Sundkrogsgade 29, 2150 Nordhavn

CVR 35056300

Årsrapport 2025

12. regnskabsår

Godkendt på selskabets generalforsamling
Den 23. februar 2026

Dirigent

Seniorjurist Peter Olesen

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning.....	2
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Resultatopgørelse	6
Balance pr. 31. december.....	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Selskabsoplysninger

Selskabsnavn	A.C. Meyers Vænge 190 ApS Sundkrogsgade 29 2150 Nordhavn CVR 35056300
Direktion	Tine Sommer
Valgt revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

A.C. Meyers Vænge 190 ApS er pr. 31 december 2025 et datterselskab i AP Ejendomme koncernen.

Selskabet ejer et parkeringshus beliggende A.C. Meyers Vænge 190, København.

Selskabets resultat for 2025 er et overskud på 2.736 t.kr. mod et underskud på 1.383 t.kr. i 2024. Overskuddet skyldes primært højere nettoomsætning og lavere omkostninger i forhold til 2024.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Investeringsejendom er værdiansat til aktuel dagsværdi efter i henhold til Finanstilsynets retningslinjer, jf. beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis. Anvendt afkastkrav er 5,69 pct. Afkastkravet afhænger af ejendomstype, beliggenhed, leje forhold og beskaffenhed. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Nedenstående tabel viser følsomheden på markedsværdien ved henholdsvis en forøgelse og en

nedsættelse af afkastkravet på 0,25 pct. point, hvilket afspejler den naturlige usikkerhed forbundet med værdiansættelsen.

Følsomhed på investeringsejendom:

Ændring i afkastkrav	+0,25%-point	-0,25%-point
Ændring i markedsværdi	-7 mio. kr.	+4 mio. kr.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Disponering af årets resultat

Årets resultat på 2.736 t.kr. foreslås overført til Overført overskud eller underskud.

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for A.C. Meyers Vænge 190 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og

passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. januar 2026

Direktion Tine Sommer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i A.C. Meyers Vænge 190 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A.C. Meyers Vænge 190 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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 virksomheden 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 revision 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 opdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation 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.
- 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 konklusioner 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 28. januar 2026

EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Allan Lunde Pedersen
statsaut. revisor
mne34495

Resultatopgørelse

Note	Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.	2025	2024
1	Nettoomsætning	7.970	5.569
2	Ejendomsomkostninger	-1.737	-3.305
	BRUTTORESULTAT	6.233	2.264
3	Andre eksterne omkostninger	-81	-712
	RESULTAT FØR VÆRDIREGULERINGER M.V.	6.152	1.552
7	Værdiregulering af investeringsejendomme	-4.210	-3.668
	RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	1.942	-2.116
4	Finansielle indtægter	1.181	1.452
5	Finansielle omkostninger	-1	-1.106
	RESULTAT FØR SKAT	3.122	-1.770
6	Skat af årets resultat	-386	387
	ÅRETS RESULTAT	2.736	-1.383

	Til disposition:		
	Resultat	2.736	-1.383
	I alt	2.736	-1.383
	Foreslås anvendt således:		
	Overført til Overført overskud eller underskud	2.736	-1.383
	I alt	2.736	-1.383

Balance pr. 31. december

Note	Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.	31.12.2025	31.12.2024
------	---------------------------------------	------------	------------

AKTIVER

7	Investeringsejendomme	84.940	89.027
	Materielle anlægsaktiver, i alt	84.940	89.027
	ANLÆGSAKTIVER, I ALT	84.940	89.027
	Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser	0	5.138
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	46.473
	Aktuelt skatteaktiv	0	5.511
	Udskudte skatteaktiver	1.517	0
	Andre tilgodehavender	3.927	1.107
	Periodeafgrænsningsposter	0	77
	Likvide beholdninger	28.048	5.483
	OMSÆTNINGSAKTIVER, I ALT	33.492	63.789
	AKTIVER, I ALT	118.432	152.816

PASSIVER

	Selskabskapital	70.000	70.000
	Overført overskud eller underskud	44.900	42.165
	EGENKAPITAL, I ALT	114.900	112.165
	Udskudte skatteforpligtelser	0	575
	HENSATTE FORPLIGTELSE, I ALT	0	575
	Deposita	1.422	1.422
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	199	2.113
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	36.436
	Skyldig skat	1.383	0
	Anden gæld	528	105
	KORTFRISTET GÆLD, I ALT	3.532	40.076
	PASSIVER, I ALT	118.432	152.816

- 8 Eventualforpligtelser
- 9 Personaleforhold
- 10 Koncernforhold
- 11 Anvendt regnskabspraksis

Egenkapitalopgørelse

Note Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.

Egenkapitalopgørelse 31.12.2025	Selskabs- kapital	Foreslået udbytte	Overført	
			overskud eller underskud	Egenkapital i alt
Egenkapital 01.01.2025	70.000	0	42.165	112.165
Resultat		0	2.736	2.736
Egenkapital 31.12.2025	70.000	0	44.900	114.900

Egenkapitalopgørelse 31.12.2024	Selskabs- kapital	Foreslået udbytte	Overført	
			overskud eller underskud	Egenkapital i alt
Egenkapital 01.01.2024	70.000	0	43.548	113.548
Resultat		0	-1.383	-1.383
Egenkapital 31.12.2024	70.000	0	42.165	112.165

Noter

Note	Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.	2025	2024
1	Nettoomsætning		
	Huslejeindtægter	7.970	5.569
	Nettoomsætning	7.970	5.569
2	Ejendomsomkostninger		
	Vedligeholdelse af ejendomme	-428	-264
	Andre driftsudgifter	-1.309	-3.041
	Ejendomsomkostninger	-1.737	-3.305
3	Andre eksterne omkostninger		
	Administrationshonorar	32	-293
	Andre omkostninger	-113	-419
	Andre eksterne omkostninger	-81	-712
4	Finansielle indtægter		
	Renteindtægter, koncernmellemværender	0	1.398
	Renteindtægter, bank	135	54
	Andre finansielle indtægter	1.047	0
	Finansielle indtægter	1.181	1.452
5	Finansielle omkostninger		
	Renteudgifter, koncernmellemværender	0	-1.099
	Andre finansielle omkostninger	-1	-7
	Finansielle omkostninger	-1	-1.106
6	Skat af årets resultat		
	Aktuel skat	-1.383	748
	Ændring af udskudt skat	2.092	-359
	Regulering vedrørende tidligere år	-1.095	-2
	Skat af årets resultat	-386	387

Noter

Note	Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.	31.12.2025	31.12.2024
7	Investeringsejendomme		
	Kostpris primo	156.983	154.294
	Tilgang	123	2.689
	Kostpris ultimo	157.106	156.983
	Værdireguleringer primo	-67.956	-64.288
	Tilgang	-4.210	-3.668
	Værdireguleringer ultimo	-72.166	-67.956
	Regnskabsmæssig værdi	84.940	89.027
	Anvendt afkastkrav ved værdiansættelse efter DCF-modellen.	5,69%	5,63%
	Ejendommen er værdiansat til aktuel dagsværdi efter DCF-metoden i henhold til Finanstilsynets retningslinjer, jf. beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis. Det af ledelsen fastsatte afkastkrav er 5,69 pct. Afkastkravet afhænger af ejendomstype, beliggenhed, lejeforhold, beskaffenhed og tomgang. Det normaliserede driftsafkast, der er anvendt ved opgørelsen af ejendommens dagsværdi, afviger ikke væsentligt fra ejendommens regnskabsmæssige driftsafkast, når der ses bort fra engangsposter. Ved en ændring i afkastkravet med +/- 0,25%-point ændres markedsværdien med -7 mio. kr./+4 mio. kr.		
8	Eventualforpligtelser		
	Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for selskabsskat i andre sambeskattede selskaber i sambeskatningskredsen.		
9	Personaleforhold		
	Selskabet har ikke beskæftiget medarbejdere i regnskabsåret. Der er ikke ydet vedertag, løn m.v. til direktion i regnskabsåret.		
10	Koncernforhold		
	A.C. Meyers Vænge 190 ApS er en helejet dattervirksomhed af AP Ejendomme P/S Sundkrogsgade 29, 2150 Nordhavn. Foreningen AP Pension f.m.b.a. udarbejder koncernregnskab, hvori selskabet indgår som dattervirksomhed.		

Noter

11. Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Selskabets årsrapport aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Koncerninterne transaktioner

I årsrapporten oplyses alene transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på markedsvilkår eller på omkostningsdækkende basis i overensstemmelse med Finanstilsynets bekendtgørelse om koncerninterne transaktioner. Der er ikke gennemført sådanne transaktioner i regnskabsåret.

Alle ydelser leveret mellem A.C. Meyers Vænge 190 ApS og koncerninterne virksomheder afregnes på omkostningsdækkende basis.

Koncerninterne mellemværender forrentes.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af selskabets ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el- vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle poster omfatter renter af koncernmellemværender samt bankrenter.

Skat

Aktuel skat af årets resultat beregnes med den aktuelle skatteprocent af årets forventede skattepligtige indkomst.

Der beregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem de regnskabsmæssige og de skattemæssige værdier. Ved beregningen anvendes den skattesats, som forventes gældende i det indkomstår, hvor den udskudte skat forventes aktualiseret. Fremførte skattemæssige underskud modregnes i grundlaget for beregning af den udskudte skat under hensyntagen til forventet fremtidig udnyttelse.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige virksomheder i koncernen, og der foretages fuld fordeling af selskabsskatter inden for sambeskatningen, så selskabsskatten afregnes virksomhederne imellem. Virksomheder med negativ skattepligtig indkomst modtager således refusion (indtægt) svarende til skatteværdien af underskuddet, der anvendes af andre virksomheder i sambeskatningen. Virksomheder med negativ skattepligtig indkomst modtager således refusion (indtægt) svarende til skatteværdien af underskuddet der anvendes af andre selskaber i sambeskatningen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme værdiansættes til dagsværdi efter principperne i bekendtgørelsen om finansielle rapporter for forsikringselskaber og tværgående pensionskasser ved anvendelse af DCF-modellen

Hvis det ikke er muligt at opgøre dagsværdien på balancedagen pålideligt, anvendes kostpris som bedste udtryk herfor.

Dagsværdien opgøres på grundlag af et budgetteret driftsafkast for de kommende 10 år (inkl. forventninger til tomgang og indekseret huslejeniveau i øvrigt for hver ejendom) samt et forventet normalårs-resultat for perioden efter år 10. Pengestrømmene tilbagediskonteres til en dagsværdi pr. balancedagen baseret på et af ledelsen fastsat inflationskorrigeret afkastkrav. Inflationskorrektionen udgør som hovedregel 2 procent. Endelig tillægges værdien af deposita.

Der har været eksterne eksperter involveret i værdiansættelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Gæld

Gæld indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.