



Aktieselskabet af 12. maj 1998

Sundkrogsgade 29, 2150 Nordhavn

CVR 20952237

Årsrapport 2025

28. regnskabsår

Godkendt på selskabets generalforsamling den 17. april 2026

Dirigent

Seniorjurist Peter Olesen

Indholdsfortegnelse

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

Selskabsoplysninger

Selskabsnavn	Aktieselskabet af 12. maj 1998 Sundkrogsgade 29 2150 Nordhavn CVR 20952237
Direktion	Hanne Damgaard
Bestyrelse	Nils Bo Normann Rasmussen (formand) Pia Werner Alexandersen Thomas Møller Janni Bové Schou
Valgt revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Selskabets aktivitet består i at eje ejendomsdatterselskaber, der opfører ejendomsprojekter.

Årets resultat før skat udgør 27,2 mio. kr. mod 101 mio. kr. sidste år og er væsentligt påvirket af værdireguleringer af datterselskabernes investerings-ejendomme.

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 21,2 mio. kr. foreslås disponeret således, at 23,0 mio. kr. overføres til Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode, mens -1,8 mio. kr. overføres til Overført overskud eller underskud.

Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025 for Aktieselskabet af 12. maj 1998.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 4. marts 2026

Direktion Hanne Damgaard

Bestyrelse Nils Bo Normann Rasmussen Pia Werner Alexandersen

Thomas Møller Janni Bové Schou

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Aktieselskabet af 12. maj 1998

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Aktieselskabet af 12. maj 1998 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er

passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores 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.
- 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 4. marts 2026

EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Allan Lunde Pedersen
Statsaut. Revisor
mne 34495

Resultatopgørelse

Note	Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.	2025	2024
1	Andre eksterne omkostninger	-81	-45
4	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	23.043	92.475
	RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	22.962	92.430
2	Finansielle indtægter	3.564	8.712
	RESULTAT FØR SKAT	27.194	101.142
3	Skat af årets resultat	-5.983	-22.251
	RESULTAT	21.211	78.891
	Til disposition:		
	Resultat	21.211	78.891
	I alt	21.211	78.891
	Foreslås anvendt således:		
	Foreslået udbytte	0	0
	Overført til Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	23.043	92.475
	Overført til Overført overskud eller underskud	-1.832	-13.584
	I alt	21.211	78.891

Balance pr. 31. december

Note	Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.	31.12.2025	31.12.2024
AKTIVER			
4	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.866.856	1.316.695
	Finansielle anlægsaktiver i alt	1.866.856	1.316.695
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	1.866.856	1.316.695
5	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	463.938	186.905
	Udskudt skatteaktiv	80.389	86.372
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	544.327	273.277
	AKTIVER I ALT	2.411.183	1.589.972
PASSIVER			
	Selskabskapital	7.503	7.503
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	228.430	205.387
	Overført overskud eller underskud	2.175.250	1.377.082
	EGENKAPITAL I ALT	2.411.183	1.589.972
	PASSIVER I ALT	2.411.183	1.589.972
6	Eventualaktiver og -forpligtelser		
7	Personaleforhold		
8	Koncernforhold		
9	Anvendt regnskabspraksis		

Egenkapitaloppgørelse

Note Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.

Egenkapitaloppgørelse 31.12.2025	Reserve for		Foreslået udbytte	Overført	Egenkapital i alt
	Aktiekapital	nettop- skrivning		overskud eller underskud	
Egenkapital 01.01.2025	7.503	205.387	0	1.377.082	1.589.972
Tilskud ydet af moderselskab	0	0	0	800.000	800.000
Resultat jf. resultatdisponering	0	23.043	0	-1.832	21.211
Egenkapital 31.12.2025	7.503	228.430	0	2.175.250	2.411.183

Egenkapitaloppgørelse 31.12.2024	Reserve for		Foreslået udbytte	Overført	Egenkapital i alt
	Aktiekapital	nettop- skrivning		overskud eller underskud	
Egenkapital 01.01.2024	7.503	112.912	0	1.190.666	1.311.081
Tilskud ydet af moderselskab	0	0	0	200.000	200.000
Resultat jf. resultatdisponering	0	92.475	0	-13.584	78.891
Egenkapital 31.12.2024	7.503	205.387	0	1.377.082	1.589.972

Noter

Note	Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.	2025	2024
1	Andre eksterne omkostninger		
	Servicehonorar, koncern	-5	-5
	Øvrige administrationsomkostninger	-76	-40
	Andre eksterne omkostninger	-81	-45
2	Finansielle indtægter		
	Renter, koncernmellemværender	3.561	8.705
	Renter, bank	3	7
	Finansielle indtægter	3.564	8.712
3	Skat af årets resultat		
	Ændring i udskudt skat	-5.983	-22.251
	Skat af årets resultat	-5.983	-22.251

Noter

Note	Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.	31.12.2025	31.12.2024
4	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
	Kostpris primo	1.111.308	717.504
	Tilgang	527.118	393.804
	Kostpris ultimo	1.638.426	1.111.308
	Nettoopskrivninger primo	205.387	112.912
	Resultat	23.043	92.475
	Nettoopskrivninger ultimo	228.430	205.387
	Regnskabsmæssig værdi	1.866.856	1.316.695
	Navn	Hjemsted	Ejerandet
	K/S Marmormolen	København	100%
	Enghave Brygge Byggefelt 2 K/S	København	100%
	Enghave Brygge Byggefelt 3 K/S	København	100%
	Enghave Brygge Byggefelt 4 K/S	København	100%
5	Udskudt skatteaktiv		
	Saldo primo	86.372	138.913
	Reguleringer tidligere år	0	-30.290
	Årets bevægelse	-5.983	-22.251
	Udskudt skatteaktiv	80.389	86.372
	Den beregnede udskudte skatteaktiv vedrører afhændede anlægsaktiver samt skattemæssige underskud.		
6	Eventualaktiver og -forpligtelser		
	EU-domstolen har i 2014 afsagt en præjudiciel dom, hvorefter visse ydelser til investeringsforeningslignende pensionskasser potentielt kan fritages for moms. Østre Landsret har i 2015 truffet endelig dansk afgørelse i sagen, og Skattestyrelsen har i forlængelse heraf udsendt styresignaler herom senest i 2023.		
	Styresignalerne implementerer praksisændringen i dansk praksis, så pensionskasser og livsforsikringselskaber omfattes af momsfritagelsen. Selskabet har opgjort skønnet tilgodehavende efter retningslinjerne i styresignalerne. Den endelige definition af, hvilke ydelser der er omfattet af fritagelsen samt opgørelsen af kravenes endelige størrelse, vil først blive afklaret ved sagsbehandling hos Skattestyrelsen. Som følge af usikkerheden er tilgodehavendet ikke indregnet.		
	Selskabet er fællesregistreret med de øvrige virksomheder i AP koncernen. Som følge heraf hæfter selskabet solidarisk for det samlede afgiftstilsvaret med de øvrige virksomheder under fællesregistreringen.		
	Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for selskabsskat i andre sambeskattede virksomheder i sambeskatningskredsen.		
	Selskabet har over for dattervirksomhederne K/S Marmormolen, Enghave Brygge Byggefelt 2 K/S, Enghave Brygge Byggefelt 3 K/S samt Enghave Brygge Byggefelt 4 K/S afgivet støtteerklæring, hvorefter selskabet forpligter sig til at sikre, at dattervirksomhederne har tilstrækkelig likviditet, til at kunne indfri sine forpligtelser over for kreditorer, herunder vedrørende entreprisekontrakter, som er og forventes indgået i forbindelse med færdiggørelse af byggerierne - samt erklærer ikke at ville kræve mellemværender indfriet helt eller delvist.		
	Selskabet har modtaget støtteerklæring fra moderselskabet, der indestår for, at selskabet kan indfri sine forpligtelser over for dattervirksomhederne.		
7	Personaleforhold		
	Selskabet har ikke beskæftiget medarbejdere i regnskabsåret.		
	Selskabet har ikke ydet vederlag, løn m.v. til direktion og bestyrelse i regnskabsåret.		
	Bestyrelsesmedlemmerne er aflønnet i form af direktionsvederlag i moderselskabet.		
	Direktionen er aflønnet af moderselskabet.		
8	Koncernforhold		
	Aktieselskabet af 12. maj 1998 er en helejet dattervirksomhed af AP Pension livsforsikringsaktieselskab, København. Foreningen AP Pension f.m.b.a., København udarbejder koncernregnskab, hvori selskabet indgår som konsolideret dattervirksomhed.		

Noter

9. Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Selskabets årsrapport aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Med henvisning til årsregnskabslovens § 112 aflægges der ikke koncernregnskab.

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

Koncernselskabet AP Ejendomme P/S leverer administrative ydelser til AP koncernens ejendoms-selskaber o.lign.

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 Aktieselskabet af 12. maj 1998 og koncerninterne virksomheder afregnes på omkostningsdækkende basis.

Koncerninterne mellemværender forrentes.

Resultatopgørelsen

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.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige virksomheder i koncernen, og der foretages fuld fordeling af selskabsskatter inden for sambeskatningen således, at 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.

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

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden), hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af uafskrevet henholdsvis positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af

urealiserede koncerninterne fortjenester og tab og med fradrag eller tillæg af afskrivning på henholdsvis goodwill og negativ goodwill.

Ved indregning af kapital- og resultatandele tages endvidere hensyn til foreliggende ejeraftaler i det omfang, at disse tilsiger en anden reel kapital- og resultatandel end den nominelle kapitalbesiddelse.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til nul, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Gæld

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.