



## **Aktieselskabet af 04.06.2003**

Sundkrogsgade 29, 2150 Nordhavn

**CVR 27192319**

### **Årsrapport 2025** **23. 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

<b>Selskabsnavn</b>	Aktieselskabet af 04.06.2003 Sundkrogsgade 29 2150 Nordhavn CVR 27192319
<b>Direktion</b>	Hanne Damgaard
<b>Bestyrelse</b>	Nils Bo Normann Rasmussen (formand) Pia Werner Alexandersen Thomas Møller Janni Bové Schou
<b>Valgt revision</b>	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg

## Ledelsesberetning

Selskabets formål er at være komplementar i ejendomsselskaber i AP Pension koncernen, hvor selskabsformen er K/S og P/S.

Selskabets resultat i 2025 er et overskud på 135 t.kr. mod et resultat på 120 t.kr. sidste år.

### 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 135 t.kr. foreslås overført til "overført overskud eller underskud".

## Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Aktieselskabet af 04.06.2003.

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 kapitalejerne i Aktieselskabet af 04.06.2003

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Aktieselskabet af 04.06.2003 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 opdage 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.

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
	Nettoomsætning	235	172
	<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>235</b>	<b>172</b>
1	Andre eksterne omkostninger	-19	-19
	<b>RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT</b>	<b>216</b>	<b>153</b>
2	Finansielle indtægter	0	1
3	Finansielle omkostninger	-43	0
	<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>173</b>	<b>154</b>
4	Skat	-38	-34
	<b>RESULTAT</b>	<b>135</b>	<b>120</b>
	<b>Til disposition:</b>		
	Resultat	135	120
	<b>I alt</b>	<b>135</b>	<b>120</b>
	<b>Foreslås anvendt således:</b>		
	Foreslået udbytte	0	0
	Overført til Overført overskud eller underskud	135	120
	<b>I alt</b>	<b>135</b>	<b>120</b>

**Balance pr. 31. december**

Note	Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.	31.12.2025	31.12.2024
<b>AKTIVER</b>			
	Udskudt skatteaktiv	2.862	2.900
	Andre tilgodehavender	0	147
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>2.862</b>	<b>3.047</b>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>2.862</b>	<b>3.047</b>
<b>PASSIVER</b>			
	Selskabskapital	500	500
	Overført overskud eller underskud	264	129
	<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>764</b>	<b>629</b>
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.098	2.418
	<b>KORTFRISTET GÆLD I ALT</b>	<b>2.098</b>	<b>2.418</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>2.862</b>	<b>3.047</b>
5	Eventualforpligtelser		
6	Personaleforhold		
7	Koncernforhold		
8	Anvendt regnskabspraksis		

## Egenkapitaloppgørelse

**Note** Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.

<b>Egenkapitaloppgørelse 31.12.2025</b>	Selskabs- kapital	Foreslået udbytte	Overført overskud eller underskud	Egenkapital i alt
Egenkapital 01.01.2025	500	0	129	629
Resultat		0	135	135
<b>Egenkapital 31.12.2025</b>	<b>500</b>	<b>0</b>	<b>264</b>	<b>764</b>

<b>Egenkapitaloppgørelse 31.12.2024</b>	Selskabs- kapital	Foreslået udbytte	Overført overskud eller underskud	Egenkapital i alt
Egenkapital 01.01.2024	500	0	9	509
Resultat		0	120	120
<b>Egenkapital 31.12.2024</b>	<b>500</b>	<b>0</b>	<b>129</b>	<b>629</b>

## Noter

Note	Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.	2025	2024
<b>1</b>	<b>Andre eksterne omkostninger</b>		
	Servicehonorar, koncern	-5	-5
	Andre administrationsomkostninger	-14	-14
	<b>Andre eksterne omkostninger</b>	<b>-19</b>	<b>-19</b>
<b>2</b>	<b>Finansielle indtægter</b>		
	Renter koncernmellemlægninger	0	1
	<b>Finansielle indtægter</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>		
	Renter koncernmellemlægninger	-43	0
	<b>Finansielle omkostninger</b>	<b>-43</b>	<b>0</b>
<b>4</b>	<b>Skat</b>		
	Ændring udskudt skat	-38	-34
	Ændring udskudt skat, tidligere år	0	2.933
	Ændring aktuel skat, tidligere år	0	-2.933
	<b>Skat</b>	<b>-38</b>	<b>-34</b>
<b>5</b>	<b>Eventualforpligtelser</b>		
	Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for selskabsskat i andre sambeskattede selskaber i sambeskatningskredsen.		
	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 er komplementar for AP Ejendomme P/S, Enghave Brygge Byggefelt 1 K/S, Enghave Brygge Byggefelt 2 K/S, Enghave Brygge Byggefelt 3 K/S samt Enghave Brygge Byggefelt 4 K/S og hæfter i denne egenskab for selskabernes koncerneksterne forpligtelser, som på balancedagen udgør	<b>261.651</b>	<b>185.454</b>
	Endvidere hæftes for kontraktuelle forpligtelser til færdiggørelse af byggeprojekter i selskaberne.		
<b>6</b>	<b>Personaleforhold</b>		
	Selskabet har ikke beskæftiget medarbejdere i regnskabsåret.		
	Der er ikke ydet vederlag, løn m.v. til direktion og bestyrelse i regnskabsåret.		
<b>7</b>	<b>Koncernforhold</b>		
	Aktieselskabet af 04.06.2003 er en helejet dattervirksomhed af AP Pension livsforsikringsaktieselskab, København. Foreningen AP Pension f.m.b.a., København udarbejder koncernregnskab, hvori selskabet indgår som dattervirksomhed.		

## Noter

### 8. Anvendt regnskabspraksis

#### Generelt

Selskabets årsrapport aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

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.

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 04.06.2003 og koncerninterne virksomheder afregnes på omkostningsdækkende basis.

Koncerninterne mellemværender forrentes.

#### Resultatopgørelsen

##### Nettoomsætning

I nettoomsætning indgår årets komplementarfees.

#### 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

##### 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

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