



AP Ejendomme ApS
Østbanegade 135, 2100 København Ø

CVR 32467644

Årsrapport 2015
7. regnskabsår

**Godkendt på selskabets generalforsamling
den 4. marts 2016**

Dirigent

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Mette Bergsgaard', written over a horizontal line.

Navn:

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning.....	2
Ledelsespåtegning	4
Intern revisions erklæring.....	5
Den uafhængige revisors erklæringer.....	6
Resultatopgørelse.....	7
Balance pr. 31. december.....	8
Egenkapitalopgørelse	9
Pengestrømsopgørelse	10
Noter	11

Selskabsoplysninger

Selskabsnavn	AP Ejendomme ApS Østbanegade 135 2100 København Ø CVR 32467644
Bestyrelse	Søren Dal Thomsen Ralf Magnussen Lars Bytoft
Direktion	Peter Olsson
Intern revision	Ole Helbo Esbensen
Valgt revision	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ledelsesberetning

AP Ejendomme ApS ejer ved udgangen af 2015 37 ejendomme.

I 2015 var der indtægter fra ejendommene i AP Ejendomme ApS på 191,1 mio. kr. mod 215,8 mio. kr. året før.

Ejendommene er individuelt værdisat til aktuell dagsværdi efter DCF-metoden i henhold til Finanstilsynets retningslinjer, jf. beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis. De af ledelsen fastsatte afkastkrav ligger mellem 4,25 pct. og 9,50 pct., hvor hver enkelt ejendoms afkastkrav afhænger af ejendomsstype, beliggenhed, leje-forhold og stand.

Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Nedenstående tabel viser følsomheden på markedsværdien ved henholdsvis en forøgelse og en nedsættelse af afkastkravene på 0,25 pct.-point, hvilket afspejler den naturlige usikkerhed forbundet med værdiansættelsen.

Følsomhed

Ændring i afkastkrav	+0,25%	-0,25%
Ændring i markedsværdi	-68 mio. kr.	+74 mio. kr.

Ved udgangen af 2015 havde AP Ejendomme ApS' ejendomme en værdi på 3.263 mio. kr. mod 3.434 mio. kr. i 2014. Endvidere havde selskabet ejendomme under udførelse på 531 mio. kr.

Værdireguleringen af ejendommene medførte i 2015 en nettoopskrivning på 97,1 mio. kr. mod en nettonedskrivning på 35,7 mio. kr. i 2014.

Selskabets samlede gennemsnitlige afkastkrav på 6,1 pct. pr. 31. december 2015 er justeret i forhold til afkastkravet pr. 31. december 2014, som var 6,2 pct.

Selskabets resultat for 2015 er et overskud på 456,8 mio. kr. mod 268,5 mio. kr. i 2014.

Forventninger til fremtiden

AP Ejendomme har i 2015 været aktiv i forbindelse med udvikling af nye boligprojekter, hvilket forventes at fortsætte med mindst samme aktivitet i 2016. I lyset af den store befolkningstilvækst i særligt København og Århus, er der her stor efterspørgsel efter boliger, hvilket giver anledning til attraktive nye boliginvesteringer. Dette er særligt tilfældet, hvor AP Pension enten alene eller sammen med andre investorer, kan være med til at udvikle nye boligprojekter på et tidligt stadie. For eksisterende boliger i porteføljen, hvor potentialet for AP Pension synes udtømt, kan det omvendt være mest hensigtsmæssigt at sælge disse.

For erhvervsejendomme er der i modsætning til boliger fortsat en relativ lav aktivitet, der udelukkende drives af konkrete brugerefterspørgsler. Derfor vil nye investeringer i dette segment typisk kun blive initieret af et konkret lejeremne. AP Pension vil dog have fortsat fokus på andre potentielle investeringsmuligheder indenfor dette område i det forventede begrænsede omfang de måtte vise sig. I forlængelse heraf er fastholdelse af eksisterende erhvervslejere fortsat af afgørende betydning, hvilket sker ved genforhandling og fornyelse/optimering af eksisterende erhvervslejemål i alle tilfælde, hvor dette måtte være muligt.

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 456,8 mio. kr. med fradrag af foreslået udbytte på 750,0 mio. kr. svarende til i alt -293,2 mio. kr. foreslås overført til "overført overskud" med -127,1 mio. kr. og til "nettoopskrivning efter indre værdis metode" med -166,1 mio. kr.

Femårsoversigt

Hovedtal

i mio. kr.	2015	2014	2013	2012	2011
Ejendomsindtægter	191,1	215,8	201,8	177,7	178,6
Resultat af primær drift	255,9	135,7	149,5	198,5	149,4
Resultat af finansielle poster	0,0	5,0	2,2	-2,8	-3,8
Årets resultat	456,8	268,5	213,9	195,7	124,5
Investeringer i materielle investeringsaktiver	3.793,7	3.434,1	3.825,4	2.952,2	2.925,2
Egenkapital	5.816,9	5.360,0	5.691,5	3.672,7	2.889,3
Balancesum	5.918,7	5.451,3	5.779,5	3.745,0	3.034,2

Nøgletal

i mio. kr.	2015	2014	2013	2012	2011
Vægtet afkastprocent, der er lagt til grund ved fastsættelse af værdiansættelse af bygninger og grunde til markedsværdi	6,1%	6,2%	5,8%	6,1%	6,0%
Egenkapitalens forrentning (Årets resultat i % af gennemsnitlig egenkapital)	8,2%	4,9%	4,5%	5,8%	5,3%

Hoved- og nøgletal er tilpasset med tilbagevirkende kraft som følge af fusion i 2013.

Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for AP Ejendomme ApS.

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 2016



Direktion Peter Olsson



Bestyrelse Søren Dal Thomsen



Ralf Magnussen



Lars Bytoft

Intern revisions erklæring

Jeg har revideret årsregnskabet for AP Ejendomme ApS. for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Den udførte revision

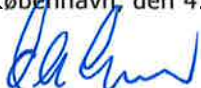
Revisionen er udført på grundlag af Finanstilsynets bekendtgørelse om revisionens gennemførelse i finansielle virksomheder mv. samt finansielle koncerner og efter internationale revisionsstandarder. Dette kræver, at jeg planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

Revisionen er udført i henhold til den arbejdsdeling, der er aftalt med ekstern revision, og har omfattet vurdering af etablerede forretningsgange og interne kontroller, herunder den af ledelsen tilrettelagte risikostyring, der er rettet mod rapporteringsprocesser og væsentlige forretningsmæssige risici.

Ud fra væsentlighed og risiko har jeg stikprøvevis efterprøvet grundlaget for beløb og øvrige oplysninger i årsregnskabet.

Revisionen har endvidere omfattet vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

København, den 4. marts 2016



Ole Helbo Esbensen
revisionschef

Jeg har deltaget i revisionen af de væsentlige og risikofyldte områder, og det er min opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for min konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er min opfattelse, at de etablerede forretningsgange og interne kontroller, herunder den af ledelsen tilrettelagte risikostyring, der er rettet mod selskabets rapporteringsprocesser og væsentlige forretningsmæssige risici, fungerer tilfredsstillende.

Det er tillige min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Jeg har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen.

Jeg har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund min opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i AP Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for AP Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne

skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, som er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 4. marts 2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Jacques Peronard
statsautoriseret revisor

Kasper Bruhn Udum
statsautoriseret revisor

Resultatopgørelse

Note	Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.	2015	2014
1	Ejendomsindtægter	191.133	215.813
2	Ejendomsomkostninger	-28.828	-38.946
	BRUTTORESULTAT	162.305	176.867
	Andre driftsindtægter	100	0
3	Andre eksterne omkostninger	-17.943	-7.605
8	Afskrivning	-66	-69
	RESULTAT FØR VÆRDIREGULERINGER MV.	144.396	169.193
7	Værdiregulering af investeringsejendomme	97.109	-35.678
	Avance ved salg af ejendomme	14.417	2.228
	RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	255.922	135.743
9+10	Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder	200.899	127.736
4	Finansielle indtægter	1	5.011
5	Finansielle omkostninger	27	0
	ÅRETS RESULTAT	456.849	268.490
	Til disposition:		
	Årets resultat	456.849	268.490
	I alt	456.849	268.490
	Foreslås anvendt således:		
	Foreslået udbytte	750.000	0
	Overført til reserve for <i>Nettoopskrivning efter indre værdis metode</i>	-166.137	127.736
	Overført til <i>Overført overskud</i>	-127.014	140.754
	I alt	456.849	268.490

Balance pr. 31. december

Note Alle beløb er anført i hele 1.000 kr. 31.12.2015 31.12.2014

AKTIVER

6	Investeringsejendomme under udførelse	530.861	0
7	Investeringsejendomme	3.262.639	3.433.834
8	Driftsmidler	152	252
	Materielle investeringsaktiver i alt	3.793.652	3.434.086
9	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.140.040	1.483.627
10	Kapitalandele i associerede virksomheder	125.477	69.798
	Finansielle investeringsaktiver i alt	1.265.517	1.553.425
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	5.059.169	4.987.511
	Indestående i Grundejernes Investeringsfond	0	1.241
	Tilgodehavende hos AP Pension livsforsikringsaktieselskab	775.116	433.806
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	3	3
	Tilgodehavender hos lejere incl. serviceregnskaber	25.929	2.086
	Andre tilgodehavender	30.159	18.631
	Periodeafgræsning	812	812
	Likvide beholdninger	27.510	7.217
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	859.529	463.796
	AKTIVER I ALT	5.918.698	5.451.307

PASSIVER

11	Selskabskapital	6.333	6.333
	Overført overskud	5.060.545	5.187.559
	Nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	166.137
	Foreslået udbytte	750.000	0
	EGENKAPITAL I ALT	5.816.878	5.360.029
	Grundejernes Investeringsfond	0	1.241
	Huslejedeposita og forudbetalte lejeløb	68.988	76.358
	Andre kreditorer	32.832	13.679
	KORTFRISTET GÆLD I ALT	101.820	91.278
	PASSIVER I ALT	5.918.698	5.451.307

- 12 Eventualforpligtelser
- 13 Personaleforhold
- 14 Koncernforhold
- 15 Nærtstående parter
- 16 Anvendt regnskabspraksis

Egenkapitalopgørelse

Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.

Egenkapitalopgørelse 31.12.2015	Anpartskapital	Foreslået udbytte	Nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført overskud	Egenkapital i alt
Egenkapital 01.01.2015	6.333	0	166.137	5.187.559	5.360.029
Udbetalt udbytte	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	750.000	-166.137	-127.014	456.849
Egenkapital 31.12.2015	6.333	750.000	0	5.060.545	5.816.878

Egenkapitalopgørelse 31.12.2014	Anpartskapital	Foreslået udbytte	Nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført overskud	Egenkapital i alt
Egenkapital 01.01.2014	6.333	600.000	38.401	5.046.805	5.691.539
Udbetalt udbytte	0	-600.000		0	-600.000
Årets resultat	0	0	127.736	140.754	268.490
Egenkapital 31.12.2014	6.333	0	166.137	5.187.559	5.360.029

Pengestrømsopgørelse

Alle beløb er i 1.000 kr	2015	2014
Resultat før afskrivninger mv.	144.462	169.262
Ændringer i arbejdskapital	255	12.129
Pengestrømmme vedrørende drift før finansielle poster	144.717	181.391
Modtagne finansielle indtægter	1	-
Betalte finansielle omkostninger	27	-
Pengestrømmme vedrørende drift	144.745	181.391
Tilgang materielle anlægsaktiver	-914.346	-15.147
Afgang materielle anlægsaktiver	666.240	372.912
Tilgang finansielle anlægsaktiver	-432.500	-39.798
Afgang finansielle anlægsaktiver og modtaget udbytte	921.307	-
Pengestrømme vedrørende investeringer	240.701	317.967
Ændring i tilgodehavende hos AP Pension livsforsikringsaktieselskab	-341.310	-118.078
Ændring i gæld til datterselskaber	-23.843	152.898
Udloddet udbytte	0	-600.000
Pengestrømme vedrørende finansiering	-365.153	-565.180
Pengestrømme netto	20.293	-65.822
Likvider		
Likvide midler primo	-7.217	-73.039
Likvide midler ultimo	27.510	7.217
Ændring i likvider	20.293	-65.822

Noter

Note	Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.	2015	2014
1	Ejendomsindtægter		
	Huslejeindtægt AP Pension livsforsikringsaktieselskab	13.562	13.250
	Andre huslejeindtægter	177.571	202.563
	Ejendomsindtægter	191.133	215.813
2	Ejendomsomkostninger		
	Vedligeholdelse af ejendomme	-17.947	-26.114
	Andre driftsudgifter	-10.881	-12.832
	Ejendomsomkostninger	-28.828	-38.946
3	Andre eksterne omkostninger		
	Omkostningsandel AP Pension livsforsikringsaktieselskab	-14.093	-7.798
	Andre omkostninger	-3.850	193
	Andre eksterne omkostninger	-17.943	-7.605
4	Finansielle indtægter		
	Renteindtægter koncernmellemværender	0	4.852
	Renteindtægter af andre aktiver	1	159
	Finansielle indtægter	1	5.011
5	Finansielle omkostninger		
	Renteromkostninger bank	-1	0
	Renteomkostninger i øvrigt	28	0
	Finansielle omkostninger	27	0
6	Investerings ejendomme under udførelse		
	Byggeomkostninger i året	530.861	0
	Kostpris ultimo	530.861	0
	Investerings ejendomme under opførelse	530.861	0
7	Investerings ejendomme		
	Kostpris primo	2.896.074	3.137.811
	Korrektion primo	0	113.614
	Regulering primo	0	9.458
	Nyanskaffelser og forbedringer i året	383.485	5.655
	Afgang i året	-646.003	-370.464
	Kostpris ultimo	2.633.556	2.896.074
	Værdireguleringer primo	537.760	687.272
	Korrektion primo	0	-113.614
	Årets værdireguleringer	97.109	-35.678
	Afgang i året	-5.786	-220
	Værdireguleringer ultimo	629.083	537.760
	Investerings ejendomme	3.262.639	3.433.834
	Gennemsnitligt anvendt afkastkrav ved værdiansættelse efter DCF-modellen	6,1%	6,2%
	Omtale af afkastkrav og følsomheder findes i beretningen på side 2.		
	På udvalgte ejendomme har der været eksterne eksperter involveret i værdiansættelsen.		

Noter

Note	Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.	31.12.2015	2014		
8	Driftsmidler				
	Kostpris primo	2.746	2.712		
	Afgang	-2.271	0		
	Tilgang	0	34		
	Kostpris ultimo	475	2.746		
	Afskrivninger primo	-2.494	-2.425		
	Afgang	2.237	0		
	Årets afskrivninger	-66	-69		
	Afskrivninger ultimo	-323	-2.494		
	Driftsmidler	152	252		
9	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
	Kostpris primo	685.783	685.783		
	Tilgang	351.831	0		
	Afgang	-350.392	0		
	Kostpris ultimo	687.222	685.783		
	Nettoopskrivning primo	797.844	670.108		
	Afgang	-16.065	0		
	Resultatandel	71.039	127.736		
	Udloddet udbytte	-400.000	0		
	Op- og nedskrivninger ultimo	452.818	797.844		
	Regnskabsmæssig værdi	1.140.040	1.483.627		
	Oplysninger fra årsrapporter for tilknyttede virksomheder (seneste regnskabsoplysninger):				
	<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>	Resultat 31.12.2015	Egenkapital 31.12.2015
	AP Ejendomme & Projekter ApS	København	100%	54.631	1.138.259
	Udviklingselskabet af 1. juni 2015 A/S	København	100%	75.331	1.781
	P/S Vestervang Aarhus	København	0%	16.065	0
10	Kapitalandele i associerede virksomheder				
	Kostpris primo	69.798	30.000		
	Tilgang	80.669	39.798		
	Afgang i året	-64.850	0		
	Kostpris ultimo	85.617	69.798		
	Nettoopskrivninger primo	0	0		
	Resultatandel	129.860	0		
	Udlodning	-90.000	0		
	Nettoopskrivninger ultimo	39.860	0		
	Kapitalandele i associerede virksomheder	125.477	69.798		
	<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>		
	P/S Nordbassinet	Herning	49,50%		
	Komplementarselskabet Nordbassinet ApS	Herning	50,00%		
	Ejendomsselskabet OMP 11 P/S	Aarhus	48,92%		
	Komplementarselskabet OMP ApS	Aarhus	49,00%		
	Amerika Plads C P/S	København	49,85%		
	Komplementarselskabet Amerika Plads C ApS	København	50,00%		
	Havneøen 1 P/S	Vejle	49,88%		
	Komplementarselskabet Havneøen 1 ApS	Vejle	50,00%		

Noter

Note	Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.	31.12.2015	2014
11	Selskabskapital	6.333	6.333
	Anpartskapitalen består af: 6.333.167 anparter á 1 kr.		
	Anpartskapital ved stiftelse 2009	125.000	
	Kapitalforhøjelse 2010, kontant	20.000	
	Kapitalforhøjelse 2012, apportindskud	100.000	
	Kapitalforhøjelse 2013, fusion	4.755.000	
	Kapitalforhøjelse 2013, apportindskud	1.260.061	
	Kapitalforhøjelse 2013, kontant	73.106	
	Anpartskapital ultimo (i kr.)	6.333.167	
12	Eventualforpligtelser		
	Selskabet er fællesregistreret med de øvrige virksomheder i AP koncernen. Som følge heraf hæfter selskabet solidarisk for det samlede afgiftstilsvar med de øvrige virksomheder under fællesregistreringen.		
	Der påhviler momsreguleringsforpligtelse på en del af selskabets ejendomme.		
	Der afsættes ikke udskudt skat i selskabets regnskab, men der påhviler selskabet en eventuel skatteforpligtelse.		
13	Personaleforhold		
	Selskabet har ikke beskæftiget medarbejdere i regnskabsåret, bortset fra ejendomsinspektører og viceværter samt direktionen.		
	Der er ikke ydet vederlag, løn m.v. til direktion og bestyrelse i regnskabsåret.		
14	Koncernforhold		
	AP Ejendomme ApS er en helejet dattervirksomhed af AP Pension livsforsikringsaktieselskab, Østbanegade 135, 2100 København Ø. Foreningen AP Pension f.m.b.a. udarbejder koncernregnskab, hvori selskabet indgår som dattervirksomhed.		
15	Nærtstående parter		
	AP Pension livsforsikringsaktieselskab har bestemmende indflydelse på AP Ejendomme ApS som følge af ejerandel.		
	AP Ejendomme ApS har bestemmende indflydelse på AP Ejendomme & Projekter ApS og Udviklingselskabet af 1. juni 2015 A/S som følge af ejerandel.		

Noter

16. Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Selskabets årsrapport aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Med henvisning til årsregnskabslovens § 112 aflægges der ikke koncernregnskab.

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

Moderselskabet AP Pension livsforsikringsaktieselskab leverer administrative ydelser til koncernens dattervirksomheder, dog forestår AP Pensionsservice A/S koncernens indkøb af it-installationer og er leverandør af it-ydelser til de øvrige selskaber i koncernen.

Alle ydelser leveret til koncerninterne virksomheder afregnes på omkostningsdækkende basis.

Koncerninterne handler med aktiver, herunder værdipapirer, sker til markedspriser.

Koncerninterne mellemværender forrentes.

Resultatopgørelsen

Bruttoresultat

I bruttoresultatet indgår årets huslejeindtægter m.v.. med fradrag af administrations- og vedligeholdelse-/ombygningsudgifter mv.

Skat

Da selskabets ejendomme udgør mindst 90 pct. af aktiverne, anses den skattepligtige indkomst for indtjent af moderselskabet jf. selskabsskatteovens §3 A. Aktuel selskabsskat og udskudt skat afsættes derfor i moderselskabet.

Balancen

Investeringsejendomme under udførelse

Investeringsejendomme under udførelse vedrører ejendomsudviklingsprojekter og måles til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug, herunder finansieringsomkostninger.

Såfremt den forventede salgpris med fradrag af salgsmkostninger (nettorealisationsværdi) skønnes lavere end den regnskabsmæssige værdi foretages nedskrivning til denne lavere værdi.

Aktivet overføres til investeringsejendomme, når aktivet er klar til brug og vil efterfølgende blive målt i overensstemmelse med dagsværdimetoden for investeringsejendomme beskrevet

Investeringsejendomme

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

Dagsværdien opgøres på grundlag af et budgetteret driftsafkast for de kommende 10 år 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. Hertil lægges værdien af deposita og forudbetalt husleje.

På udvalgte ejendomme har der været eksterne eksperter involveret i værdiansættelsen.

Driftsmidler og inventar

Driftsmidler og inventar værdiansættes til anskaffelsesværdien med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivninger foretages lineært efter en plan over den forventede levetid, som udgør fra 3 til 10 år.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede 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.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder 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. Såfremt 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 dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

Gæld

Gæld, der ikke vedrører investeringsejendomme, indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen præsenteres efter den indirekte metode og viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder, aktiviteter og finansielle anlægsaktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg mv. af immaterielle og materielle anlægsaktiver, herunder anskaffelse af finansielt leasede aktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, indgåelse af finansielle leasingaftaler, afdrag på rentebærende gæld, køb af egne aktier samt betaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med ubetydelig kursrisiko, med fradrag af kortfristet bankgæld.