



AP Ejendomme A/S

Østbanegade 135, 2100 København Ø

CVR 32467644

Årsrapport 2017

9. regnskabsår

**Godkendt på selskabets generalforsamling
den 27. februar 2018**

Dirigent

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Børge Lauritzen', written over a horizontal line.

Navn:

Indholdsfortegnelse

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

Selskabsoplysninger

Selskabsnavn	AP Ejendomme A/S Østbanegade 135 2100 København Ø CVR 32467644
Bestyrelse	Nils Bo Normann Rasmussen Ralf Magnussen Karsten Laursen
Direktion	Peter Olsson
Valgt revision	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ledelsesberetning

AP Ejendomme A/S ejer ved udgangen af 2017 46 ejendomme.

I 2017 var der indtægter fra ejendommene i AP Ejendomme A/S på 248,4 mio. kr. mod 173,7 mio. kr. året før.

Ejendommene er individuelt værdiansat til aktuel dagsværdi efter DCF-metoden i henhold til Finanstilsynets retningslinjer, jf. beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis. De af ledelsen fastsatte afkastkrav ligger mellem 4,75 pct. og 10,0 pct., hvor hver enkelt ejendoms afkastkrav afhænger af ejendomstype, 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	-177 mio. kr.	+193 mio. kr.

Ved udgangen af 2017 havde AP Ejendomme A/S' ejendomme en værdi på 5.477,9 mio. kr. mod 4.346,0 mio. kr. i 2016. Endvidere havde selskabet ejendomme under udførelse på 419,2 mio. kr.

Værdireguleringen af ejendommene medførte i 2017 en nettoopskrivning på 280,6 mio. kr. mod 330,0 mio. kr. i 2016.

Selskabets samlede gennemsnitlige afkastkrav på ejendomme værdiansat efter DCF-modellen, der udgør 5,8 pct. pr. 31. december 2017, er justeret i forhold til afkastkravet pr. 31. december 2016, som var 5,7 pct. Udover justeringen af afkastkrav er værdireguleringerne positivt

påvirket af dagsværdiregulering af to ejendomme færdigopført i 2017.

Selskabets resultat for 2017 er et overskud på 520,1 mio. kr. mod 537,8 mio. kr. i 2016.

Forventninger til fremtiden

AP Ejendomme har i 2017 fortsat været meget aktiv indenfor udvikling af egne boligprojekter. Dette gælder fortsat i både København og Århus, som er kendetegnet ved en fortsat meget stor efterspørgsel. Også i andre større provinsbyer, såsom fx Horsens, Silkeborg, Holbæk m.fl., hvor AP Ejendomme har en unik position ift. adgang til de bedste grunde, er AP Ejendomme aktiv med udvikling fra starten af større projekter, der hovedsageligt omfatter boliger. Disse projekter vil blive realiseret i løbet af de kommende år, hvor der således forventes uændret stor aktivitet fra AP Ejendommers' side indenfor dette segment.

De generelt positive makroøkonomiske tendenser smitter ligeledes af på AP Ejendommers erhvervs ejendomme, hvor der i løbet af 2017 er sket en mængde større udlejninger således, at tomgangen indenfor kontorporteføljen er nedbragt mærkbart og nu er på et relativt lavt niveau. Der arbejdes aktuelt med flere potentielle nye udlejninger, som således i 2018 forventes at bidrage til en yderligere nedbringelse af tomgang og stabilisering af kontorporteføljen. Såfremt sådanne stabiliserede ejendomme måtte blive salgsmæssigt attraktive, vil disse muligheder ligeledes blive undersøgt.

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 520,1 mio. kr. med fradrag af foreslået udbytte på 900,0 mio. kr. svarende til i alt -379,9 mio. kr. foreslås overført til "overført overskud eller underskud" med -379,9 mio. kr. og til "nettoopskrivning efter indre værdis metode" med 0 mio. kr.

Femårsoversigt

Hovedtal

i mio. kr.	2017	2016	2015	2014	2013
Ejendomsindtægter	248,4	173,7	191,1	215,8	201,8
Resultat af primær drift	454,2	455,6	255,9	135,7	149,5
Resultat af finansielle poster	-0,2	-0,1	0,0	5,0	2,2
Årets resultat	520,1	537,8	456,8	268,5	213,9
Investeringer i materielle investeringsaktiver	5.897,4	5.043,9	3.793,7	3.434,1	3.825,4
Egenkapital	6.124,7	5.604,7	5.816,9	5.360,0	5.691,5
Balancesum	6.733,1	5.885,3	5.918,7	5.451,3	5.779,5

Nøgletal

	2017	2016	2015	2014	2013
Vægtet afkastprocent, der er lagt til grund ved fastsættelse af værdiansættelse af bygninger og grunde til markedsværdi efter DCF-modellen	5,8%	5,7%	6,1%	6,2%	5,8%
Egenkapitalens forrentning (Årets resultat i % af gennemsnitlig egenkapital)	8,9%	9,8%	8,2%	4,9%	4,5%

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for AP Ejendomme A/S.

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 26. januar 2018

Direktion



Peter Olsson

Bestyrelse



Nils Bo Normann Rasmussen



Ralf Magnussen



Karsten Laursen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i AP Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for AP Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 afdække 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 26. januar 2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56


Jacques Peronard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 16613


Michael Thorø Larsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 35823

Resultatopgørelse

Note	Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.	2017	2016
1	Ejendomsindtægter	248.405	173.681
2	Ejendomsomkostninger	-46.571	-26.563
	BRUTTORESULTAT	201.834	147.118
	Andre driftsindtægter	765	60
3	Andre eksterne omkostninger	-28.235	-22.991
8	Afskrivning og avance ved salg, driftsmidler	-46	-9
	RESULTAT FØR VÆRDIREGULERINGER MV.	174.318	124.178
7	Værdiregulering af investeringsejendomme	280.588	330.062
	Avance/tab ved salg af ejendomme	-688	1.252
	RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	454.218	455.492
9+10	Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder	65.991	82.370
4	Finansielle indtægter	0	27
5	Finansielle omkostninger	-157	-82
	RESULTAT	520.052	537.807
	Til disposition:		
	Resultat	520.052	537.807
	I alt	520.052	537.807
	Foreslås anvendt således:		
	Foreslået udbytte	900.000	0
	Overført til reserve for Nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0
	Overført til Overført overskud eller underskud	-379.948	537.807
	I alt	520.052	537.807

Balance pr. 31. december

Note Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.

31.12.2017 31.12.2016

AKTIVER

6	Investeringsejendomme under udførelse	419.219	697.526
7	Investeringsejendomme	5.477.924	4.346.076
8	Driftsmidler	235	281
	Materielle investeringsaktiver i alt	5.897.378	5.043.883
9	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	584.140	486.343
10	Kapitalandele i associerede virksomheder	203.730	177.255
	Finansielle investeringsaktiver i alt	787.870	663.598
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	6.685.248	5.707.481
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	0	123.613
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	3	3
	Tilgodehavender hos lejere incl. serviceregnskaber	43.794	33.528
	Andre tilgodehavender	2.175	293
	Likvide beholdninger	1.862	20.406
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	47.834	177.843
	AKTIVER I ALT	6.733.082	5.885.324

PASSIVER

11	Selskabskapital	6.333	6.333
	Foreslået udbytte	900.000	0
	Overført overskud eller underskud	5.218.405	5.598.353
	EGENKAPITAL I ALT	6.124.738	5.604.686
	Gæld til tilknyttede virksomheder	308.442	0
	Huslejedeposita og forudbetalte lejeløb	99.545	75.380
	Andre kreditorer	200.357	205.258
	KORTFRISTET GÆLD I ALT	608.344	280.638
	PASSIVER I ALT	6.733.082	5.885.324

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

Egenkapitaloppgørelse

Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.

Egenkapitaloppgørelse 31.12.2017	Aktiekapital	Foreslået udbytte	Nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført overskud eller underskud	Egenkapital i alt
Egenkapital 01.01.2017	6.333	0	0	5.598.353	5.604.686
Udbetalt udbytte	0	0	0	0	0
Resultat	0	900.000	0	-379.948	520.052
Egenkapital 31.12.2017	6.333	900.000	0	5.218.405	6.124.738

Egenkapitaloppgørelse 31.12.2016	Anpartskapital	Foreslået udbytte	Nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført overskud eller underskud	Egenkapital i alt
Egenkapital 01.01.2016	6.333	750.000	0	5.060.546	5.816.879
Udbetalt udbytte	0	-750.000	0	0	-750.000
Resultat	0	0	0	537.807	537.807
Egenkapital 31.12.2016	6.333	0	0	5.598.353	5.604.686

Pengestrømsopgørelse

Alle beløb er i 1.000 kr	2017	2016
Resultat før afskrivninger mv.	174.364	124.278
Ændringer i arbejdskapital	7.116	201.765
Pengestrømme vedrørende drift før finansielle poster	181.480	326.043
Modtagne finansielle indtægter	0	27
Betalte finansielle omkostninger	-157	-82
Pengestrømme vedrørende drift	181.323	325.988
Tilgang materielle anlægsaktiver	-582.259	-815.792
Afgang materielle anlægsaktiver	8.618	12.847
Tilgang finansielle anlægsaktiver	-277.119	-153.725
Afgang finansielle anlægsaktiver og modtaget udbytte	218.838	792.881
Pengestrømme vedrørende investeringer	-631.922	-163.789
Ændring i tilgodehavende hos koncernselskaber	432.055	580.697
Udloddet udbytte	0	-750.000
Pengestrømme vedrørende finansiering	432.055	-169.303
Pengestrømme netto	-18.544	-7.104
Likvider		
Likvide midler primo	-20.406	-27.510
Likvide midler ultimo	1.862	20.406
Ændring i likvider	-18.544	-7.104

Noter

Note	Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.	2017	2016
1	Ejendomsindtægter		
	Huslejeindtægt AP Pension livsforsikringsaktieselskab	14.248	13.901
	Andre huslejeindtægter	234.157	159.780
	Ejendomsindtægter	248.405	173.681
2	Ejendomsomkostninger		
	Vedligeholdelse af ejendomme	-37.507	-15.811
	Andre driftsudgifter	-9.064	-10.752
	Ejendomsomkostninger	-46.571	-26.563
3	Andre eksterne omkostninger		
	Omkostningsandel AP Pension livsforsikringsaktieselskab	-26.253	-21.392
	Andre omkostninger	-1.982	-1.599
	Andre eksterne omkostninger	-28.235	-22.991
4	Finansielle indtægter		
	Renteindtægter koncernmellemværender	0	0
	Renteindtægter af andre aktiver	0	27
	Finansielle indtægter	0	27
5	Finansielle omkostninger		
	Renteomkostninger bank	-157	-82
	Finansielle omkostninger	-157	-82
6	Investerings ejendomme under udførelse		
	Kostpris primo	697.526	577.580
	Byggeomkostninger	398.192	809.652
	Overført til investeringsejendomme, netto	-676.499	-689.706
	Kostpris ultimo	419.219	697.526
	Investerings ejendomme under opførelse	419.219	697.526
7	Investerings ejendomme		
	Kostpris primo	3.384.638	2.633.555
	Overført fra investeringsejendomme under udførelse	741.935	689.706
	Tilgang	184.021	75.149
	Afgang	-9.206	-13.772
	Kostpris ultimo	4.301.388	3.384.638
	Værdireguleringer primo	961.438	629.083
	Overført til investeringsejendom	-65.436	0
	Tilgang	280.588	330.062
	Afgang	-54	2.293
	Værdireguleringer ultimo	1.176.536	961.438
	Investerings ejendomme	5.477.924	4.346.076
	Gennemsnitligt anvendt afkastkrav ved værdiansættelse efter DCF-modellen	5,8%	5,7%
	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. 31.12.2017 31.12.2016

8	Driftsmidler		
	Kostpris primo	462	475
	Afgang	0	-267
	Tilgang	0	254
	Kostpris ultimo	462	462
	Afskrivninger primo	-181	-323
	Afgang	0	204
	Tilgang	-46	-62
	Afskrivninger ultimo	-227	-181
	Driftsmidler	235	281

9	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
	Kostpris primo	687.642	687.222
	Tilgang	192.676	420
	Kostpris ultimo	880.318	687.642
	Nettoopskrivning primo	-201.299	452.818
	Resultatandel	15.121	71.303
	Resultatandel, tilgang kostpris	0	-420
	Udloddet udbytte	-110.000	-725.000
	Op- og nedskrivninger ultimo	-296.178	-201.299
	Regnskabsmæssig værdi	584.140	486.343

Supplerende oplysninger vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder (seneste regnskabsoplysninger):

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Resultat	Egenkapital
AP Ejendomme & Projekter ApS	København	100%	16.059	338.363
Udviklingsselskabet af 1. juni 2015 A/S	København	100%	-652	53.387
K/S Engholmene	København	100%	-195	177.764
Engholmene Ø A ApS	København	100%	-6	44
Fjordstjernen A/S	København	100%	-85	14.582

10	Kapitalandele i associerede virksomheder		
	Kostpris primo	164.335	85.617
	Tilgang	84.443	108.171
	Afgang	-74.813	-29.453
	Kostpris ultimo	173.965	164.335
	Nettoopskrivninger primo	12.920	39.860
	Resultatandel	50.870	11.488
	Udlodning	-34.025	-38.428
	Nettoopskrivninger ultimo	29.765	12.920
	Regnskabsmæssig værdi	203.730	177.255

Navn	Hjemsted	Ejerandel
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	49,94%
Komplementarselskabet Amerika Plads C ApS	København	50,00%
Havneøen 1 P/S	Vejle	49,99%
Komplementarselskabet Havneøen 1 ApS	Vejle	50,00%

Noter

Note	Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.	31.12.2017	31.12.2016
------	---------------------------------------	------------	------------

11	Selskabskapital	6.333	6.333
	Aktiekapitalen består af: 6.333.167 aktie á 1 kr. (omdannet fra anpartsselskab til aktieselskab pr. 1/1 2016)		
	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	
	Aktiekapital 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 afgiftsilsvar 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 A/S 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 A/S som følge af ejerandel.
	AP Ejendomme A/S har bestemmende indflydelse på AP Ejendomme & Projekter ApS, Udviklingsselskabet af 1. juni 2015 A/S, K/S Engholmene, Engholmene ø A ApS og Fjordstjernen 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.

Fusion og opløsning ved konfusion

Fusion mellem AP Ejendomme A/S og den 100 pct. ejede dattervirksomhed Trekronergade 88-94 ApS, Valby samt deraf følgende opløsning ved konfusion af den 100 pct. ejede dattervirksomhed K/S Trekronergade 88-94, Valby er gennemført med regnskabsmæssig virkning pr. 1. januar 2017.

Fusion og konfusion er indarbejdet i årsregnskabet efter sammenlægningsmetoden, hvorefter årsregnskabet præsenteres som om, at virksomhederne altid har været én virksomhed. Resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter er tilpasset i overensstemmelse hermed. Hoved- og nøgletal er tilpasset for 2016 svarende til den periode, hvor virksomhederne har været 100 pct. ejede dattervirksomheder.

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 Pensionservice A/S koncernens indkøb af it-installationer og er leverandør af it-ydelser til øvrige selskaber i koncernen.

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 AP Ejendomme A/S og koncerninterne virksomheder afregnes på omkostningsdækkende basis bortset fra leje af koncernens domicil, der sker på markedsvilkår.

Koncerninterne mellemværender forrentes.

Resultatopgørelsen

Bruttoresultat

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

Andre driftsindtægter

Andre indtægter indeholder vederlag for levering af serviceydelser til datterselskaber og indregnes i takt med de leverede ydelser.

Skat

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

Balancen

Ejendomme

Investeringsejendomme og investeringsejendomme under udførelse værdiansættes til dagsværdi efter principperne i bekendtgørelsen om finansielle rapporter for forsikringsselskaber og tværgående pensionskasser ved anvendelse af DCF-modellen. Hvis det ikke er muligt at opgøre dagsværdien 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%. Endelig tillægges værdien af deposita.

På udvalgte ejendomme har der været eksterne eksperter involveret i værdiansættelsen og boligejendomme til salg er værdiansat til salgspris pr. kvm.

Driftsmidler og inventar

Driftsmidler og inventar værdiansættes til anskaffelsværdien 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 ejerfta-

ler i det omfang, at disse tilsiger en anden reel kapital- og resultatandel end den nominelle kapitalbesiddelse.

I dattervirksomheder og associerede virksomheder, der opfører ejendomme med henblik på videresalg, værdiansættes ejendommene i opførelsesperioden til kostpris, og avance indtægtsføres i takt med aflevering af ejendommen.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til nul, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moder-selskabets 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 nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Gæld

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