



AP Ejendomme A/S

Østbanegade 135, 2100 København Ø

CVR 32467644

Årsrapport 2016

8. regnskabsår

**Godkendt på selskabets generalforsamling
den 22. februar 2017**

Dirigent

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

Navn:

Indholdsfortegnelse

| | |
|---|----|
| Selskabsoplysninger | 1 |
| Ledelsesberetning..... | 2 |
| Ledelsespåtegning | 4 |
| Intern revisions revisionspåtegning..... | 5 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning..... | 6 |
| Resultatopgørelse | 8 |
| Balance pr. 31. december..... | 9 |
| Egenkapitalopgørelse | 10 |
| Pengestrømsopgørelse | 11 |
| Noter | 12 |

Selskabsoplysninger

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

Ledelsesberetning

AP Ejendomme A/S ejer ved udgangen af 2016 40 ejendomme.

I 2016 var der indtægter fra ejendommene i AP Ejendomme A/S på 173,7 mio. kr. mod 191,1 mio. kr. året før.

Ejendommene er individuelt værdiansat 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 | -159 mio. kr. | +175 mio. kr. |

Ved udgangen af 2016 havde AP Ejendomme A/S' ejendomme en værdi på 4.346,0 mio. kr. mod 3.262,7 mio. kr. i 2015. Endvidere havde selskabet ejendomme under udførelse på 581,5 mio. kr.

Værdireguleringen af ejendommene medførte i 2016 en nettoopskrivning på 330,0 mio. kr. mod en 97,1 mio. kr. i 2015.

Selskabets samlede gennemsnitlige afkastkrav på ejendomme værdiansat efter DCF-modellen, der udgør 5,7 pct. pr. 31. december 2016, er justeret i forhold til afkastkravet pr. 31. december 2015, som var 6,1 pct. Udover justeringen af afkastkrav er værdireguleringerne positivt påvirket af dagsværdiregulering af to ejendomme færdigopført i 2016.

Selskabets resultat for 2016 er et overskud på 537,8 mio. kr. mod 456,8 mio. kr. i 2015.

Forventninger til fremtiden

AP Ejendomme har i 2016 været aktiv i forbindelse med udvikling af nye boligprojekter, hvilket forventes at fortsætte på mindst samme niveau i 2017. 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. AP Pension er med til at udvikle nye boligprojekter på et tidligt stadie. For eksisterende boliger i porteføljen, hvor potentialer for AP Pension synes udtømt, kan det omvendt være mest hensigtsmæssigt at sælge disse.

For erhvervsjendomme 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. Året har dog også budt på flere store nye udlejninger i ledige kontorlokaler i porteføljen.

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 537,8 mio. kr. med fradrag af foreslået udbytte på 0 mio. kr. svarende til i alt 537,8 mio. kr. foreslås overført til "overført overskud eller underskud" med 537,8 mio. kr. og til "nettoopskrivning efter indre værdis metode" med 0 mio. kr.

Femårsoversigt

Hovedtal

| I mio. kr. | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 | 2012 |
|--|----------------|---------|---------|---------|---------|
| Ejendomsindtægter | 173,7 | 191,1 | 215,8 | 201,8 | 177,7 |
| Resultat af primær drift | 455,6 | 255,9 | 135,7 | 149,5 | 198,5 |
| Resultat af finansielle poster | -0,1 | 0,0 | 5,0 | 2,2 | -2,8 |
| Årets resultat | 537,8 | 456,8 | 268,5 | 213,9 | 195,7 |
| Investeringer i materielle investeringsaktiver | 4.927,9 | 3.793,7 | 3.434,1 | 3.825,4 | 2.952,2 |
| Egenkapital | 5.604,7 | 5.816,9 | 5.360,0 | 5.691,5 | 3.672,7 |
| Balancesum | 5.885,2 | 5.918,7 | 5.451,3 | 5.779,5 | 3.745,0 |

Nøgletal

| | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 | 2012 |
|--|-------------|------|------|------|------|
| Vægtet afkastprocent, der er lagt til grund ved fastsættelse af værdiansættelse af bygninger og grunde til markedsværdi efter DCF-modellen | 5,7% | 6,1% | 6,2% | 5,8% | 6,1% |
| Egenkapitalens forrentning (Årets resultat i % af gennemsnitlig egenkapital) | 9,8% | 8,2% | 4,9% | 4,5% | 5,8% |

Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2017

Direktion



Peter Olsson

Bestyrelse



Bo Normann Rasmussen

Ralf Magnussen



Karsten Laursen

Intern revisions revisionspåtegning

Konklusion

Det er min opfattelse, at årsregnskabet for AP Ejendomme A/S giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 i overensstemmelse med Årsregnskabsloven så vidt angår årsregnskabet.

Den udførte revision

Jeg har revideret årsregnskabet for AP Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016. Årsregnskabet udarbejdes efter Årsregnskabsloven.

Revisionen er udført på grundlag af Finanstilsynets bekendtgørelse om revisionens gennemførelse i finansielle virksomheder mv. og efter internationale standarder om revision vedrørende planlægning og udførelse af revisionsarbejdet.

Jeg har planlagt og udført revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Jeg har deltaget i revisionen af alle væsentlige og risikofyldte områder.

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Min konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og jeg udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til min revision af årsregnskabet er det mit ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller min viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Mit ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til Årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det min opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med Årsregnskabsloven krav. Jeg har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 26. januar 2017



Ole Helbo Esbensen
revisionschef

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 2016, 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. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 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 26. januar 2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56


Jacques Peronard
statsautoriseret revisor


Michael Thorø Larsen
statsautoriseret revisor

Resultatopgørelse

| Note | Alle beløb er anført i hele 1.000 kr. | 2016 | 2015 |
|------|--|----------------|----------------|
| 1 | Ejendomsindtægter | 173.681 | 191.133 |
| 2 | Ejendomsomkostninger | -26.506 | -28.828 |
| | BRUTTORESULTAT | 147.175 | 162.305 |
| | Andre driftsindtægter | 60 | 100 |
| 3 | Andre eksterne omkostninger | -22.957 | -17.943 |
| 8 | Afskrivning og avance ved salg | -9 | -66 |
| | RESULTAT FØR VÆRDIREGULERINGER MV. | 124.269 | 144.396 |
| 7 | Værdiregulering af investeringsejendomme | 330.062 | 97.109 |
| | Avance ved salg af ejendomme | 1.252 | 14.417 |
| | RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT | 455.583 | 255.922 |
| 9+10 | Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder | 82.279 | 200.899 |
| 4 | Finansielle indtægter | 27 | 29 |
| 5 | Finansielle omkostninger | -82 | 0 |
| | ÅRETS RESULTAT | 537.807 | 456.850 |
| | Til disposition: | | |
| | Årets resultat | 537.807 | 456.850 |
| | I alt | 537.807 | 456.850 |
| | Foreslås anvendt således: | | |
| | Foreslået udbytte | 0 | 750.000 |
| | Overført til reserve for <i>Nettoopskrivning efter indre værdis metode</i> | 0 | -166.137 |
| | Overført til <i>Overført overskud eller underskud</i> | 537.807 | -127.013 |
| | I alt | 537.807 | 456.850 |

Balance pr. 31. december

Note Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.

31.12.2016 31.12.2015

AKTIVER

| | | | |
|----|--|------------------|------------------|
| 6 | Investeringsejendomme under udførelse | 581.544 | 530.861 |
| 7 | Investeringsejendomme | 4.346.076 | 3.262.638 |
| 8 | Driftsmidler | 281 | 152 |
| | Materielle investeringsaktiver i alt | 4.927.901 | 3.793.651 |
| 9 | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 531.385 | 1.140.040 |
| 10 | Kapitalandele i associerede virksomheder | 177.255 | 125.477 |
| | Finansielle investeringsaktiver i alt | 708.640 | 1.265.517 |
| | ANLÆGSAKTIVER I ALT | 5.636.541 | 5.059.168 |
| | Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder | 194.419 | 775.116 |
| | Tilgodehavender hos associerede virksomheder | 3 | 3 |
| | Tilgodehavender hos lejere incl. serviceregnskaber | 33.528 | 25.929 |
| | Andre tilgodehavender | 293 | 30.159 |
| | Periodeafgrænsning | 0 | 812 |
| | Likvide beholdninger | 20.406 | 27.510 |
| | OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT | 248.649 | 859.529 |
| | AKTIVER I ALT | 5.885.190 | 5.918.697 |

PASSIVER

| | | | |
|----|--|------------------|------------------|
| 11 | Selskabskapital | 6.333 | 6.333 |
| | Overført overskud eller underskud | 5.598.353 | 5.060.546 |
| | Nettoopskrivning efter indre værdis metode | 0 | 0 |
| | Foreslået udbytte | 0 | 750.000 |
| | EGENKAPITAL I ALT | 5.604.686 | 5.816.879 |
| | Huslejedeposita og forudbetalte lejebeløb | 75.380 | 68.988 |
| | Andre kreditorer | 205.124 | 32.830 |
| | KORTFRISTET GÆLD I ALT | 280.504 | 101.818 |
| | PASSIVER I ALT | 5.885.190 | 5.918.697 |

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

Egenkapitaloppgørelse

Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.

| Egenkapitaloppgørelse 31.12.2016 | Aktiekapital | 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 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 0 | 537.807 | 537.807 |
| Egenkapital 31.12.2016 | 6.333 | 0 | 0 | 5.598.353 | 5.604.686 |

| Egenkapitaloppgørelse 31.12.2015 | Anpartskapital | Foreslået udbytte | Nettoopskrivning efter indre værdis metode | Overført overskud eller underskud | 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 | -127.013 | 456.850 |
| Egenkapital 31.12.2015 | 6.333 | 750.000 | 0 | 5.060.546 | 5.816.879 |

Pengestrømsopgørelse

| Alle beløb er i 1.000 kr | 2016 | 2015 |
|---|-----------------|-----------------|
| Resultat før afskrivninger mv. | 124.278 | 144.462 |
| Ændringer i arbejdskapital | 209.364 | 255 |
| Pengestrømmme vedrørende drift før finansielle poster | 333.642 | 144.717 |
| Modtagne finansielle indtægter | 27 | 1 |
| Betalte finansielle omkostninger | -82 | 27 |
| Pengestrømmme vedrørende drift | 333.587 | 144.745 |
| Tilgang materielle anlægsaktiver | -815.792 | -914.346 |
| Afgang materielle anlægsaktiver | 12.847 | 666.240 |
| Tilgang finansielle anlægsaktiver | -153.725 | -432.500 |
| Afgang finansielle anlægsaktiver og modtaget udbytte | 792.881 | 921.307 |
| Pengestrømme vedrørende investeringer | -163.789 | 240.701 |
| Ændring i tilgodehavende hos AP Pension livsforsikringsaktieselskab | 580.697 | -341.310 |
| Ændring i gæld til datterselskaber | -7.599 | -23.843 |
| Udloddet udbytte | -750.000 | - |
| Pengestrømme vedrørende finansiering | -176.902 | -365.153 |
| Pengestrømme netto | -7.104 | 20.293 |
| Likvider | | |
| Likvide midler primo | -27.510 | -7.217 |
| Likvide midler ultimo | 20.406 | 27.510 |
| Ændring i likvider | -7.104 | 20.293 |

Noter

| Note | Alle beløb er anført i hele 1.000 kr. | 2016 | 2015 |
|----------|---|------------------|------------------|
| 1 | Ejendomsindtægter | | |
| | Huslejeindtægt AP Pension livsforsikringsaktieselskab | 13.901 | 13.562 |
| | Andre huslejeindtægter | 159.780 | 177.571 |
| | Ejendomsindtægter | 173.681 | 191.133 |
| 2 | Ejendomsomkostninger | | |
| | Vedligeholdelse af ejendomme | -15.811 | -17.947 |
| | Andre driftsudgifter | -10.695 | -10.881 |
| | Ejendomsomkostninger | -26.506 | -28.828 |
| 3 | Andre eksterne omkostninger | | |
| | Omkostningsandel AP Pension livsforsikringsaktieselskab | -21.392 | -14.093 |
| | Andre omkostninger | -1.565 | -3.850 |
| | Andre eksterne omkostninger | -22.957 | -17.943 |
| 4 | Finansielle indtægter | | |
| | Renteindtægter koncernmellemværender | 0 | 0 |
| | Renteindtægter af andre aktiver | 27 | 29 |
| | Finansielle indtægter | 27 | 29 |
| 5 | Finansielle omkostninger | | |
| | Renteomkostninger bank | -82 | 0 |
| | Finansielle omkostninger | -82 | 0 |
| 6 | Investeringsejendomme under udførelse | | |
| | Kostpris primo | 530.861 | 0 |
| | Byggeomkostninger | 740.389 | 530.861 |
| | Overført til investeringsejendomme | -689.706 | 0 |
| | Kostpris ultimo | 581.544 | 530.861 |
| | Investeringsejendomme under opførelse | 581.544 | 530.861 |
| 7 | Investeringsejendomme | | |
| | Kostpris primo | 2.633.555 | 2.896.073 |
| | Overført fra investeringsejendomme under udførelse | 689.706 | 0 |
| | Tilgang | 75.149 | 383.485 |
| | Afgang | -13.772 | -646.003 |
| | Kostpris ultimo | 3.384.638 | 2.633.555 |
| | Værdireguleringer primo | 629.083 | 537.760 |
| | Tilgang | 330.062 | 97.109 |
| | Afgang | 2.293 | -5.786 |
| | Værdireguleringer ultimo | 961.438 | 629.083 |
| | Investeringsejendomme | 4.346.076 | 3.262.638 |
| | Gennemsnitligt anvendt afkastkrav ved værdiansættelse efter DCF-modellen | 5,7% | 6,1% |
| | 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. | 31.12.2016 | 2015 | | |
|-----------|---|-----------------|------------------|-----------------|--------------------|
| 8 | Driftsmidler | | | | |
| | Kostpris primo | 475 | 2.746 | | |
| | Afgang | -267 | -2.271 | | |
| | Tilgang | 254 | 0 | | |
| | Kostpris ultimo | 462 | 475 | | |
| | Afskrivninger primo | -323 | -2.494 | | |
| | Afgang | 204 | 2.237 | | |
| | Tilgang | -62 | -66 | | |
| | Afskrivninger ultimo | -181 | -323 | | |
| | Driftsmidler | 281 | 152 | | |
| 9 | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | | | |
| | Kostpris primo | 687.222 | 685.783 | | |
| | Tilgang | 45.554 | 351.831 | | |
| | Afgang | 0 | -350.392 | | |
| | Kostpris ultimo | 732.776 | 687.222 | | |
| | Nettoopskrivning primo | 452.818 | 797.844 | | |
| | Afgang | 0 | -16.065 | | |
| | Resultatandel | 71.211 | 71.039 | | |
| | Resultatandel, tilgang kostpris | -420 | 0 | | |
| | Udloddet udbytte | -725.000 | -400.000 | | |
| | Op- og nedskrivninger ultimo | -201.391 | 452.818 | | |
| | Regnskabsmæssig værdi | 531.385 | 1.140.040 | | |
| | Oplysninger fra seneste godkendte årsrapport: | | | | |
| | <u>Navn</u> | <u>Hjemsted</u> | <u>Ejerandel</u> | <u>Resultat</u> | <u>Egenkapital</u> |
| | AP Ejendomme & Projekter ApS | København | 100% | 19.045 | 432.304 |
| | Udviklingselskabet af 1. juni 2015 A/S | København | 100% | 52.258 | 54.039 |
| | K/S Trekronergade 88-94, Valby | København | 100% | -94 | 45.074 |
| | Trekronergade 88-94, Valby ApS | København | 100% | 2 | -32 |
| 10 | Kapitalandele i associerede virksomheder | | | | |
| | Kostpris primo | 85.617 | 69.798 | | |
| | Tilgang | 108.171 | 80.669 | | |
| | Afgang | -29.453 | -64.850 | | |
| | Kostpris ultimo | 164.335 | 85.617 | | |
| | Nettoopskrivninger primo | 39.860 | 0 | | |
| | Resultatandel | 11.488 | 129.860 | | |
| | Udlodning | -38.428 | -90.000 | | |
| | Nettoopskrivninger ultimo | 12.920 | 39.860 | | |
| | Regnskabsmæssig værdi | 177.255 | 125.477 | | |
| | <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 | 49,94% | | |
| | Komplementarselskabet Amerika Plads C ApS | København | 50,00% | | |
| | Havneøen 1 P/S | Vejle | 49,90% | | |
| | Komplementarselskabet Havneøen 1 ApS | Vejle | 50,00% | | |

Noter

| Note | Alle beløb er anført i hele 1.000 kr. | 31.12.2016 | 2015 |
|-----------|---|------------------|--------------|
| 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. | | |
| | Selskabet indestår for den fornødne kapital til varetagelse af driften i datterselskabet Trekronergade 88-94, Valby ApS. | | |
| | 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, Udviklingselskabet af 1. juni 2015 A/S, K/S Trekronergade 88-94, Valby og Trekronergade 88-94, Valby ApS 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 § 3A. Aktuell 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 ejeraftaler 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 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 nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Gæld

Gæld, der ikke vedrører investeringsejendomme, 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.