



AP Ejendomme A/S
Østbanegade 135, 2100 København Ø

CVR 32467644

Årsrapport 2018
10. regnskabsår

Godkendt på selskabets generalforsamling
Den 27. februar 2019

Dirigent

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

Navn: HELLE HAUGSTED

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	Troels Bülow-Olsen, formand Nils Bo Normann Rasmussen, næstformand Karsten Laursen Ralf Magnussen
Direktion	Peter Olsson
Valgt revision	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ledelsesberetning

AP Ejendomme A/S med tilhørende datterselskaber ejer ved udgangen af 2018 i alt 60 ejendomme og grunde.

I 2018 var der indtægter fra ejendommene i AP Ejendomme A/S på 248,9 mio. kr. mod 248,4 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 ejendomsstype, beliggenhed, leje-forhold og beskaffenhed.

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%-point	-0,25%-point
Ændring i markedsværdi	-141 mio. kr.	+155 mio. kr.

Ved udgangen af 2018 havde AP Ejendomme A/S' ejendomme en værdi på 3.728,9 mio. kr. mod 5.477,9 mio. kr. i 2017. Reduktionen skyldes salg af ejendomme. Endvidere havde selskabet ejendomme under udførelse på 899,7 mio. kr. mod 419,2 mio. i 2017.

Værdireguleringen af ejendommene medførte i 2018 en nettoopskrivning på 36,6 mio. kr. mod 280,6 mio. kr. i 2017.

Selskabets samlede gennemsnitlige afkastkrav på ejendomme værdiansat efter DCF-modellen udgør 5,8 pct. pr. 31. december 2018. Det gennemsnitlige afkastkrav pr. 31. december 2017 var ligeledes 5,8 pct.

Selskabets resultat for 2018 er et overskud på 342,5 mio. kr. mod 520,1 mio. kr. i 2017.

Forventninger til fremtiden

AP Ejendomme har i 2018 fortsat været meget aktiv indenfor udvikling af egne boligprojekter. Dette gælder både i Storkøbenhavn og Århus, som er kendetegnet ved en fortsat meget stor efterspørgsel. Også i andre større provinsbyer, såsom fx Odense, Horsens, Silkeborg og Holbæk, 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 Ejendommens side indenfor dette segment.

De generelt positive makroøkonomiske tendenser smitter ligeledes af på AP Ejendommens erhvervsejendomme, hvor der i løbet af 2018 er sket en øget aktivitet indenfor nye erhvervsprojekter. Tomgangen indenfor porteføljen er således nedbragt til et lavt niveau på ca. 3,5 pct. (tomgangsleje). Som det også er sket i 2018, vil sådanne stabiliserede ejendomme også fremover løbende blive vurderet i forhold til et eventuelt optimalt salgstidspunkt.

I forbindelse med moderselskabets overtagelse af Skandia Danmark i 2019 forventes en forøgelse af hele AP koncernens ejendomsaktiviteter.

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 342,5 mio. kr. med fradrag af foreslået udbytte på 500,0 mio. kr. svarende til i alt -157,5 mio. kr. foreslås overført til "overført overskud eller underskud".

Femårsoversigt

Hovedtal

i mio. kr.	2018	2017	2016	2015	2014
Ejendomsindtægter	248,9	248,4	173,7	191,1	215,8
Resultat af primær drift	284,0	454,2	455,6	255,9	135,7
Resultat af finansielle poster	-0,1	-0,2	-0,1	0,0	5,0
Årets resultat	342,5	520,1	537,8	456,8	268,5
Investeringer i materielle investeringsaktiver	4.628,7	5.897,4	5.043,9	3.793,7	3.434,1
Egenkapital	5.567,2	6.124,7	5.604,7	5.816,9	5.360,0
Balancesum	5.705,1	6.733,1	5.885,3	5.918,7	5.451,3

Nøgletal

	2018	2017	2016	2015	2014
Vægtet afkastprocent, der er lagt til grund ved fastsættelse af værdiansættelse af bygninger og grunde til markedsværdi efter DCF-modellen	5,8%	5,8%	5,7%	6,1%	6,2%
Egenkapitalens forrentning (Årets resultat i % af gennemsnitlig egenkapital)	6,2%	8,9%	9,8%	8,2%	4,9%

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 6. februar 2019

Direktion



Peter Olsson

Bestyrelse



Troels Bülow-Olsen
Formand



Nils Bo Normann Rasmussen
Næstformand



Karsten Laursen



Ralf Magnussen

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 2018, 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. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 6. februar 2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56


Jacques Peronard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne16613


Michael Thorø Larsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35823

Resultatopgørelse

Note	Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.	2018	2017
1	Ejendomsindtægter	248.914	248.405
2	Ejendomsomkostninger	-38.652	-46.571
	BRUTTORESULTAT	210.262	201.834
	Andre driftsindtægter	685	765
3	Andre eksterne omkostninger	-56.438	-28.235
7	Afskrivning og avance ved salg, driftsmidler	-46	-46
	RESULTAT FØR VÆRDIREGULERINGER MV.	154.463	174.318
6	Værdiregulering af investeringsejendomme	36.622	280.588
	Avance/tab ved salg af ejendomme	92.866	-688
	RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	283.951	454.218
8+9	Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder	58.647	65.991
4	Finansielle omkostninger	-142	-157
	RESULTAT	342.456	520.052
	Til disposition:		
	Resultat	342.456	520.052
	I alt	342.456	520.052
	Foreslås anvendt således:		
	Foreslået udbytte	500.000	900.000
	Overført til <i>Overført overskud eller underskud</i>	-157.544	-379.948
	I alt	342.456	520.052

Balance pr. 31. december

Note	Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.	31.12.2018	31.12.2017
AKTIVER			
5	Investeringsejendomme under udførelse	899.678	419.219
6	Investeringsejendomme	3.728.878	5.477.924
7	Driftsmidler	189	235
	Materielle investeringsaktiver i alt	4.628.745	5.897.378
8	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	610.213	584.140
9	Kapitalandele i associerede virksomheder	5.904	203.730
	Finansielle investeringsaktiver i alt	616.117	787.870
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	5.244.862	6.685.248
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	414.883	0
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	3
	Tilgodehavender hos lejere incl. serviceregnskaber	32.179	43.794
	Andre tilgodehavender	8.950	2.175
	Likvide beholdninger	4.261	1.862
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	460.273	47.834
	AKTIVER I ALT	5.705.135	6.733.082

PASSIVER

10	Selskabskapital	6.333	6.333
	Foreslået udbytte	500.000	900.000
	Overført overskud eller underskud	5.060.861	5.218.405
	EGENKAPITAL I ALT	5.567.194	6.124.738
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	308.442
	Huslejedeposita og forudbetalte lejebeløb	72.591	99.545
	Andre kreditorer	65.350	200.357
	KORTFRISTET GÆLD I ALT	137.941	608.344
	PASSIVER I ALT	5.705.135	6.733.082

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

Egenkapitalopgørelse

Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.

Egenkapitalopgørelse 31.12.2018	Aktiekapital	Foreslået udbytte	Nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført overskud eller underskud	Egenkapital i alt
Egenkapital 01.01.2018	6.333	900.000	0	5.218.405	6.124.738
Udbetalt udbytte	0	-900.000	0	0	-900.000
Resultat	0	500.000	0	-157.544	342.456
Egenkapital 31.12.2018	6.333	500.000	0	5.060.861	5.567.194

Egenkapitalopgørelse 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
Resultat	0	900.000	0	-379.948	520.052
Egenkapital 31.12.2017	6.333	900.000	0	5.218.405	6.124.738

Pengestrømsopgørelse

Alle beløb er i 1.000 kr	2018	2017
Resultat før afskrivninger mv.	154.509	174.364
Ændringer i arbejdskapital	-157.121	7.116
Pengestrømme vedrørende drift før finansielle poster	-2.612	181.480
Modtagne finansielle indtægter	0	-
Betalte finansielle omkostninger	-142	-157
Pengestrømme vedrørende drift	-2.754	181.323
Tilgang materielle anlægsaktiver	-404.393	-582.259
Afgang materielle anlægsaktiver	1.802.468	8.618
Tilgang finansielle anlægsaktiver	-90.130	-277.119
Afgang finansielle anlægsaktiver og modtaget udbytte	320.530	218.838
Pengestrømme vedrørende investeringer	1.628.475	-631.922
Ændring i tilgodehavende hos koncernselskaber	-723.322	432.055
Udloddet udbytte	-900.000	-
Pengestrømme vedrørende finansiering	-1.623.322	432.055
Pengestrømme netto	2.399	-18.544
Likvider		
Likvide midler primo	-1.862	-20.406
Likvide midler ultimo	4.261	1.862
Ændring i likvider	2.399	-18.544

Noter

Note	Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.	2018	2017
1	Ejendomsindtægter		
	Huslejeindtægt AP Pension livsforsikringsaktieselskab	14.605	14.248
	Andre huslejeindtægter	234.309	234.157
	Ejendomsindtægter	248.914	248.405
2	Ejendomsomkostninger		
	Vedligeholdelse af ejendomme	-23.937	-37.507
	Andre driftsudgifter	-14.715	-9.064
	Ejendomsomkostninger	-38.652	-46.571
3	Andre eksterne omkostninger		
	Omkostningsandel AP Pension livsforsikringsaktieselskab	-45.327	-26.253
	Andre omkostninger	-11.111	-1.982
	Andre eksterne omkostninger	-56.438	-28.235
4	Finansielle omkostninger		
	Renteomkostninger bank	-142	-157
	Finansielle omkostninger	-142	-157
5	Investerings ejendomme under udførelse		
	Kostpris primo	419.219	697.526
	Byggeomkostninger	386.716	398.192
	Afgang	-277.768	0
	Overført fra investeringsejendomme, netto	371.511	-676.499
	Kostpris ultimo	899.678	419.219
	Investerings ejendomme under opførelse	899.678	419.219
6	Investerings ejendomme		
	Kostpris primo	4.301.388	3.384.638
	Overført til investeringsejendomme under udførelse	-149.858	741.935
	Tilgang	17.631	184.021
	Afgang	-1.024.515	-9.206
	Kostpris ultimo	3.144.646	4.301.388
	Værdireguleringer primo	1.176.536	961.438
	Overført til investeringsejendom under opførelse	-221.653	-65.436
	Tilgang	36.622	280.588
	Afgang	-407.273	-54
	Værdireguleringer ultimo	584.232	1.176.536
	Investerings ejendomme	3.728.878	5.477.924
	Gennemsnitligt anvendt afkastkrav ved værdiansættelse efter DCF-modellen	5,8%	5,8%
	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.

31.12.2018 31.12.2017

7	Driftsmidler		
	Kostpris primo	462	462
	Afgang	0	0
	Tilgang	0	0
	Kostpris ultimo	462	462
	Afskrivninger primo	-227	-181
	Afgang	0	0
	Tilgang	-46	-46
	Afskrivninger ultimo	-273	-227
	Driftsmidler	189	235

8	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
	Kostpris primo	880.318	687.642
	Tilgang	262.377	192.676
	Afgang	-262.377	0
	Kostpris ultimo	880.318	880.318
	Nettoopskrivning primo	-296.178	-201.299
	Afgang	-3.564	0
	Resultatandel	54.637	15.121
	Udloddet udbytte	-25.000	-110.000
	Op- og nedskrivninger ultimo	-270.105	-296.178
Regnskabsmæssig værdi	610.213	584.140	

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

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Resultat	Egenkapital
AP Ejendomme & Projekter ApS	København	100%	18.489	331.853
Udviklingselskabet af 1. juni 2015 A/S	København	100%	32.720	86.106
K/S Engholmene	København	100%	-89	177.675
Engholmene Ø A ApS	København	100%	-6	38
Fjordstjernen A/S	København	100%	-41	14.541

9	Kapitalandele i associerede virksomheder		
	Kostpris primo	173.965	164.335
	Tilgang	0	84.443
	Afgang	-172.247	-74.813
	Kostpris ultimo	1.718	173.965
	Nettoopskrivninger primo	29.765	12.920
	Resultatandel	4.010	50.870
	Afgang / udlodning	-29.589	-34.025
	Nettoopskrivninger ultimo	4.186	29.765
	Regnskabsmæssig værdi	5.904	203.730

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Komplementarselskabet Nordbassinet ApS	Herning	50,00%
Ejendomsselskabet OMP 11 P/S (under frivillig likvidation)	Aarhus	48,92%
Komplementarselskabet OMP ApS (under frivillig likvidation)	Aarhus	49,00%
Amerika Plads C P/S	Aalborg	49,94%
Komplementarselskabet Amerika Plads C ApS	Aalborg	50,00%

Noter

Note Alle beløb er anført i hele 1.000 kr. 31.12.2018 31.12.2017

10 Selskabskapital

Selskabskapitalen består af én aktieklasser.

11 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.

12 Personaleforhold

Selskabet har ikke beskæftiget medarbejdere i regnskabsåret, bortset fra ejendomsinspektører og viceværter samt direktionen.

Der er ydet t.kr. 1.860 i vederlag, løn m.v. til direktion og bestyrelse i regnskabsåret.

Vederlag, løn m.v. afholdes af modervirksomheden og afregnes via omkostningsandel jfr. note 4.

13 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.

14 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 Engholmene, Engholmene Ø A ApS og Fjordstjernen A/S som følge af ejerandel.

Noter

15. 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 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 m.v.

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. selskabsskatelovens § 3A. Aktuell selskabsskat og udskudt skat afsættes derfor i moderselskabet.

Balancen

Ejendomme

Investerings ejendomme 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 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.