



AP Ejendomme P/S

Østbanegade 135, 2100 København Ø

CVR 32467644

Årsrapport 2023

15. regnskabsår

**Godkendt på selskabets generalforsamling
Den 17. april 2024**

Dirigent

Seniorjurist Peter Olesen

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledespåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	6
Resultatopgørelse	8
Balance pr. 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	10
Pengestrømsopgørelse	11
Noter	12

Selskabsoplysninger

Selskabsnavn	AP Ejendomme P/S Østbanegade 135 2100 København Ø CVR 32467644
Komplementar	Aktieselskabet af 04.06.2003
Bestyrelse	Jesper Munck Loiborg (formand) Nils Bo Normann Rasmussen (næstformand) Karsten Laursen
Direktion	Peter Olsson Helle Grosser
Valgt revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

AP Ejendomme P/S har direkte ejendomsinvesteringer. Herudover ejes der ejendomsinvesteringer via dattervirksomheder og associerede virksomheder, som i beretningen omtales under afsnittet AP Ejendomme P/S koncernen.

AP Ejendomme P/S

I 2023 var der indtægter fra ejendommene på 328 mio. kr. mod 305 mio. kr. året før.

De direkte ejede investeringsejendomme 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 4,0 pct. og 12,0 pct., hvor hver enkelt ejendoms afkastkrav afhænger af ejendomstype, beliggenhed, lejeforhold 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 på selskabets færdigopførte ejendomme:

Ændring i afkastkrav	+0,25%-point	-0,25%-point
Ændring i markedsværdi	-317 mio. kr.	+351 mio. kr.

Værdiansættelsen af investeringsejendomme under opførelse er naturligt forbundet med usikkerhed særligt vedrørende omkostninger til det resterende byggeri, indgåelse af lejekontrakter samt forventede afkastkrav frem mod ibrugtagning.

Ved udgangen af 2023 havde selskabets investeringsejendomme en værdi på 6.857 mio. kr. mod 6.354 mio. kr. i 2022. Endvidere havde selskabet ejendomme under opførelse med en værdi på 595 mio. kr. mod 740 mio. kr. i 2022.

Værdireguleringen af selskabets ejendomme medførte i 2023 en nettonedskrivning på 160 mio. kr. mod en nettonedskrivning på 88 mio. kr. i 2022.

Selskabets samlede gennemsnitlige afkastkrav på ejendomme værdiansat efter DCF-modellen udgør 5,1 pct. pr. 31. december 2023 mod 5,0 pct. pr. 31. december 2022. Afkastkravet er som følge af markedsudviklingen generelt

steget i 2023 i forhold til 2022, men modsatrettet har selskabets porteføljesammensætning ændret sig i 2023 til at have en mindre andel af industriejendomme med højere afkastkrav og flere boligejendomme med lavere afkastkrav.

AP Ejendomme P/S koncernen

I dette afsnit gives en kort opsummering af koncernens ejendomsinvesteringer, men da der ikke udarbejdes koncernregnskab for AP Ejendomme P/S, så vil disse tal ikke direkte referere til regnskabsposten "Investeringsejendomme" og "Investeringsejendomme under opførelse" i selskabets årsrapport.

I resultatet for datterselskabet K/S Svanemølleholm indgår effekt af dagsværdiansættelse af finansiering på ejendomsprojektet samt værdiregulering af ejendomsprojekt. Datterselskabet har løbende værdiansat dets ejendomsprojekt i 2023 og pga. den generelle markedsudvikling, er der for året en samlet nedskrivning på 338 mio. kr. samt en udgift vedrørende dagsværdiregulering af renteswap på 99 mio. kr., i alt et resultat på -439 mio. kr. AP Ejendomme P/S påvirkes resultatmæssigt alene med -66 mio. kr. som følge af ejerftale.

AP Ejendomme P/S har ultimo november 2023 erhvervet to selskaber hver indeholdende en større kontorejendom i København og på Frederiksberg, jf. omtale nedenfor. Ejendommene er på balancedagen dagsværdiansat markedskonformt, hvilket i forhold til købsprisen har resulteret i en samlet positiv værdiregulering på 98 mio. kr.

Afkastkravene for AP Ejendomme P/S koncernen ligger mellem 3,75 pct. og 12 pct. og er fastsat af ledelsen på samme måde som beskrevet for AP Ejendomme P/S i forrige afsnit.

AP Ejendomme P/S koncernen har en ejendomsportefølje på 15,5 mia. kr. samt ejendomme via kapitalandele i associerede ejendomsvirksomheder på 560 mio. kr.

Årets resultat

Selskabets resultat for 2023 er et underskud på 2,8 mio. kr. mod et resultat på 352,3 mio. kr. i 2022. Resultatet betragtes som tilfredsstillende i betragtning af årets nedskrivninger generelt i ejendomsmarkedet.

Redegørelse for samfundsansvar og redegørelse for kønsræssig sammensætning af ledelsen

Bestyrelsen har i december 2023 vedtaget et mål om, at det underrepræsenterede køn i

bestyrelsen skal inden udgangen af 2025 udgøre mindst 33 pct. Som følge af antallet af bestyrelsesmedlemmer og forventet udskiftning af medlemmer vil AP Pension-koncernens måltal for ligestilling og diversitet blive opfyldt i 2025.

Bestyrelsen har i 2023 vedtaget, at selskabet ikke skal have måltal for øvrige ledelsesniveauer, fordi der er under 50 ansatte i selskabet.

Derudover henvises til Bæredygtighedsrapporten for Foreningen AP Pension (www.appension.dk/om-ap-pension/ap-pension-i-tal/regnskaber).

Projekter i 2023 og frem

Som i de foregående år har AP Pension koncernen i 2023 fortsat været meget aktiv inden for udvikling af egne ejendomsprojekter fra grunden, såkaldte greenfield-projekter, både hvad angår boligprojekter og erhvervsprojekter.

Der er i flere tilfælde tale om egentlige bydelsudviklinger, ikke bare i København og Århus, men også i f.eks. Odense, Kolding, Randers, Fredericia og Silkeborg, der alle er kendetegnet ved store boligprojekter, som kommer til markant at definere nye eller omdannede bydele. Flere af disse blev færdige i løbet af 2023.

Selskabet har i 2023 arbejdet målrettet med at gennemføre selskabets vedtagne strategi fra 2021. Hovedområdet for ejendomsinvesteringer er fortsat develop-to-core, primært inden for boliger, erhvervsdomiciler og større byudviklingsprojekter.

Samlet forventes der i de kommende år en fortsat stor aktivitet i udvikling af nye ejendomme og optimering af den eksisterende portefølje.

Bæredygtighed

Målet for AP Ejendomes byggeprojekter er at skabe et stabilt og konkurrencedygtigt afkast til kunderne, primært ved at investere i ejendomme med fokus på bæredygtighed i hele Danmark. Som bygherre kan selskabet gøre en forskel, da byggeriet står for en stor andel af verdens samlede CO₂-udledning og udgør et stort potentiale for at reducere klimabelastningen.

AP Ejendomme har i 2023 arbejdet indgående med nedbringelse af byggeriets CO₂-aftryk både for de nyopførte bygninger og driften af de eksisterende bygningerne. AP Ejendomme arbejder for en omstilling af byggesektoren. Der er derfor et stort tryk fra branchen om, at grænseværdierne i byggereglementet, som pt. er til politisk genforhandling, nedsættes ganske meget, da det vil tvinge branchen til at være innovativ og cirkulær for at nå i mål med sådan optimeret

bæredygtighed.

Som led i den ambition har AP Ejendomme sat et konkret mål om at reducere CO₂-udledningen i nybyggeri, så vi når ned på 8 kg pr. kvadratmeter i 2025.

Allerede i 2023 lykkedes det således AP Ejendomme at få boligbyggeriet Munkesøhuse i Kalundborg ned på 8,4 kg pr. kvadratmeter.

AP Ejendomme har derudover i 2023 igangsat arbejde omkring klimasikring af porteføljen samt EU taksonomi-alignment.

Årets største ejendomshandel

AP Ejendomme P/S stod for årets største ejendomshandel i Danmark, som blev endeligt indgået ultimo november 2023, hvor AP Ejendomme P/S købte det kendte Codanhus på Frederiksberg og Kammeradvokatens nye domicil på Kalvebod Brygge i København i selskabshandler til cirka 2,5 mia. kr. Med handlerne tilføjede AP Ejendomme P/S koncernen yderligere ca. 60.000 m² erhvervsudlejning til porteføljen.

Årets Ejendomsvirksomhed

AP Ejendomme vandt i slutningen af oktober 2023 EjendomDanmarks ejendomspris "Årets ejendomsvirksomhed 2023" med følgende begrundelse fra juryen:

"AP Pension er en aktiv bygherre, som historisk set har turde træffe nogle modige beslutninger vedrørende både projekter og lokationer. AP Pension har markeret sig som en aktør, der ikke blot har fokus rettet mod de største danske byer, men har også har blik for provinsen og tør tænke udover de gængse bygrænser samtidig med, at virksomheden har arbejdet med en klar bæredygtighedsprofil. Selskabet har for nyligt i København igangsat et stort kontorbyggeri i trækonstruktion."

Peter Olsson, adm. direktør for AP Ejendomme, modtog prisen.

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 -2,8 mio. kr., med fradrag af foreslået udbytte på 0 mio. kr. svarende til i alt kr. -2,8 mio. kr., foreslås disponeret således, at 17,0 mio. kr. overføres til *Nettoopskrivning efter indre værdis metode* og -19,8 mio. kr. overføres til *Overført overskud eller underskud*.

Femårsoversigt

Hovedtal

	i mio. kr.	2023	2022	2021	2020	2019
Ejendomsindtægter		328,1	305,3	290,6	259,0	247,0
Resultat af primær drift		-1,0	351,8	772,3	164,1	651,8
Resultat af finansielle poster		-1,8	0,5	-0,4	-0,3	-0,2
Årets resultat		-2,8	352,3	772,0	317,4	919,9
Investeringer i materielle investeringsaktiver (årets)		522,5	683,9	521,0	791,0	976,0
Materielle investeringsaktiver		7.452,1	7.093,7	7.079,7	6.999,2	6.220,0
Egenkapital		15.856,4	11.609,2	11.706,9	8.904,5	7.287,1
Balancesum		16.180,7	12.125,5	11.973,7	9.120,2	7.440,4

Nøgletal

	2023	2022	2021	2020	2019
Vægtet afkastprocent, der er lagt til grund ved fastsættelse af værdiansættelse af selskabets færdigopførte ejendomme til markedsværdi efter DCF-modellen	5,1%	5,0%	5,0%	5,2%	5,3%
Egenkapitalens forrentning (Årets resultat i % af gennemsnitlig egenkapital)	0,0%	3,1%	7,7%	4,0%	15,1%

Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for AP Ejendomme P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet og

pengestrømmene. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og for virksomhedens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 6. marts 2024

Direktion

Peter Olsson

Helle Grosser

BestyrelseJesper Munck Loiborg
FormandNils Bo Normann Rasmussen
Næstformand

Karsten Laursen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i AP Ejendomme P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for AP Ejendomme P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af virksomheden i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere

selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revision af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil 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 6. marts 2024

EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Allan Lunde Pedersen
Statsaut. revisor
mne 34495

David Bonde-Jørgensen
statsaut. revisor
mne 47792

Resultatopgørelse

Note	Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.	2023	2022
1	Nettoomsætning	328.115	305.337
2	Ejendomsomkostninger	-90.189	-79.950
	BRUTTORESULTAT	237.926	225.387
	Andre driftsindtægter	835	495
3	Andre eksterne omkostninger	-101.245	-94.500
9	Afskrivninger, driftsmidler	-25	-25
	RESULTAT FØR VÆRDIREGULERINGER MV.	137.491	131.357
7,8	Værdiregulering af ejendomme	-160.020	-87.628
	Nedskrivning projektbeholdning	0	-4.130
	Tab/avance ved salg af ejendomme	3.100	12.830
10,11	Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder	18.446	299.367
	RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	-983	351.796
4	Finansielle indtægter	3.157	1.444
5	Finansielle omkostninger	-5.001	-905
	RESULTAT	-2.827	352.335

Balance pr. 31. december

Note Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.

31.12.2023 31.12.2022

AKTIVER

7	Investeringsejendomme under opførelse	594.894	739.872
8	Investeringsejendomme	6.857.188	6.353.789
9	Driftsmidler	59	84
	Materielle investeringsaktiver i alt	7.452.141	7.093.745
10	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7.952.343	4.246.701
11	Kapitalandele i associerede virksomheder	559.224	478.778
	Finansielle investeringsaktiver i alt	8.511.567	4.725.479
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	15.963.708	11.819.224
	Projektbeholdning	83.429	89.555
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	11.131	16.973
	Tilgodehavende hos associerede virksomheder	52.451	66.928
	Tilgodehavender hos lejere incl. serviceregnskaber	9.037	14.840
	Andre tilgodehavender	8.085	8.552
	Likvide beholdninger	52.870	109.418
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	217.003	306.266
	AKTIVER I ALT	16.180.711	12.125.490

PASSIVER

12	Selskabskapital	7.007	7.007
	Nettoopskrivning efter indre værdis metode	594.569	577.588
	Overført overskud eller underskud	15.254.805	11.024.613
	EGENKAPITAL I ALT	15.856.381	11.609.208
	Gæld til tilknyttede virksomheder	73.845	286.996
	Huslejedeposita og forudbetalte lejebeløb	109.342	101.040
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	127.963	118.246
	Anden gæld	13.180	10.000
	KORTFRISTET GÆLD I ALT	324.330	516.282
	PASSIVER I ALT	16.180.711	12.125.490

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

Egenkapitalopgørelse

Note Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.

Egenkapitalopgørelse 31.12.2023		Selskabs- kapital	Nettoopskriv- ning efter indre værdi metode	Overført overskud eller underskud	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
6	Egenkapital 01.01.2023	7.007	577.588	11.024.613	0	11.609.208
	Tilskud ydet af moderselskab	0	0	4.250.000	0	4.250.000
	Resultat jf. resultatdisponering	0	16.981	-19.808	0	-2.827
	Egenkapital 31.12.2023	7.007	594.569	15.254.805	0	15.856.381

Egenkapitalopgørelse 31.12.2022		Selskabs- kapital	Nettoopskriv- ning efter indre værdi metode	Overført overskud eller underskud	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
6	Egenkapital 01.01.2022	7.006	346.206	10.153.661	1.200.000	11.706.873
	Udbetalt udbytte	0	0		-1.200.000	-1.200.000
	Kapitalforhøjelse, gældskonvertering 20.06.2022	1	0	749.999	0	750.000
	Resultat jf. resultatdisponering	0	231.382	120.953	0	352.335
	Egenkapital 31.12.2022	7.007	577.588	11.024.613	0	11.609.208

Pengestrømsopgørelse

Alle beløb er i 1.000 kr	2023	2022
Resultat før værdireguleringer og afskrivninger m.v.	137.516	131.382
Ændringer i arbejdskapital	33.595	119.113
Pengestrømme vedrørende drift før finansielle poster	171.111	250.495
Betalte finansielle omkostninger	-1.844	539
Pengestrømme vedrørende drift	169.267	251.034
Tilgang materielle anlægsaktiver	-522.521	-683.912
Afgang materielle anlægsaktiver	7.180	590.917
Tilgang finansielle anlægsaktiver	-3.771.032	-1.062.331
Afgang finansielle anlægsaktiver og modtaget udbytte	3.390	83.347
Pengestrømme vedrørende investeringer	-4.282.983	-1.071.979
Ændring i tilgodehavende hos koncernselskaber og kapitalinteresser	-192.832	1.377.075
Udbetalt udbytte	0	-1.200.000
Kontant kapitalindsud	4.250.000	750.000
Pengestrømme vedrørende finansiering	4.057.168	927.075
Pengestrømme netto	-56.548	106.130
Likvider		
Likvide midler primo	109.418	3.288
Likvide midler ultimo	52.870	109.418
Ændring i likvider	-56.548	106.130

Noter

Note	Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.	2023	2022
1	Nettoomsætning		
	Huslejeindtægt AP Pension livsforsikringsaktieselskab	18.605	17.719
	Andre huslejeindtægter	309.510	287.618
	Nettoomsætning	328.115	305.337
2	Ejendomsomkostninger		
	Vedligeholdelse af ejendomme	-58.202	-51.802
	Andre driftsudgifter	-31.987	-28.148
	Ejendomsomkostninger	-90.189	-79.950
3	Andre eksterne omkostninger		
	Omkostningsandel AP Pension livsforsikringsaktieselskab	-90.503	-88.651
	Andre omkostninger	-10.742	-5.849
	Andre eksterne omkostninger	-101.245	-94.500
4	Finansielle indtægter		
	Renteindtægter ansvarlig lånekapital ydet til associerede virksomheder	2.183	1.093
	Renteindtægter koncernmellemværender	0	351
	Renteindtægter bank o.lign.	974	0
	Finansielle indtægter	3.157	1.444
5	Finansielle omkostninger		
	Renteomkostninger bank o.lign.	0	-497
	Renteomkostninger koncernmellemværender	-5.001	0
	Renteomkostninger i øvrigt	0	-408
	Finansielle omkostninger	-5.001	-905
6	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte	0	0
	Overført til reserve for Nettoopskrivning efter indre værdis metode	16.981	231.382
	Overført til Overført overskud eller underskud	-19.808	120.953
	Forslag til resultatdisponering	-2.827	352.335

Noter

Note	Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.	31.12.2023	31.12.2022
7	Investeringsjendomme under opførelse		
	Kostpris primo	766.023	622.552
	Byggeomkostninger	522.496	625.563
	Overført til/fra investeringsjendomme, netto	-691.518	-482.092
	Kostpris ultimo	597.001	766.023
	Værdireguleringer primo	-26.151	-39.506
	Tilgang	-17.347	6.754
	Overført til/fra investeringsjendomme, netto	41.391	6.601
	Værdireguleringer ultimo	-2.107	-26.151
	Investeringsjendomme under opførelse	594.894	739.872
	Værdiansættelsen af investeringsjendomme under opførelse er naturligt forbundet med usikkerhed særligt vedrørende omkostninger til det resterende byggeri, indgåelse af lejekontrakter samt forventede afkastkrav frem mod ibrugtagning.		
	De af ledelsen fastsatte forventede afkastkrav ligger mellem 4,25 pct. og 6 pct.		
8	Investeringsjendomme		
	Kostpris primo	5.462.776	5.380.680
	Regulering primo	0	0
	Overført til/fra investeringsjendomme under opførelse	691.518	482.092
	Tilgang	0	58.324
	Afgang	-3.074	-458.320
	Kostpris ultimo	6.151.220	5.462.776
	Værdireguleringer primo	891.013	1.115.868
	Overført til/fra investeringsjendomme under opførelse	-41.391	-6.601
	Tilgang	-142.673	-94.382
	Afgang	-981	-123.872
	Værdireguleringer ultimo	705.968	891.013
	Investeringsjendomme	6.857.188	6.353.789
	Afkastprocenter, der er lagt til grund ved værdiansættelse til dagsværdi efter DCF-modellen:		
	Vægtet gennemsnit	5,08%	4,98%
	Vægtet gennemsnit erhvervsjendomme	5,43%	5,49%
	Vægtet gennemsnit boligejendomme	4,46%	4,22%
	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 4,0 pct. og 12,0 pct., hvor hver enkelt ejendoms afkastkrav afhænger af ejendomsstype, beliggenhed, lejeforhold, beskaffenhed og tomgang.		
	Gennemsnitlig tomgangsprocent i budget er 8,9 pct.		
	Ved en ændring i afkastkravene med +/- 0,25%-point ændres markedsværdien med -317 mio.kr./+351 mio.kr.		
	På udvalgte ejendomme har der været eksterne eksperter involveret i værdiansættelsen.		
9	Driftsmidler		
	Kostpris primo	479	479
	Kostpris ultimo	479	479
	Afskrivninger primo	-395	-370
	Tilgang	-25	-25
	Afskrivninger ultimo	-420	-395
	Driftsmidler	59	84

Noter

Note Alle beløb er anført i hele 1.000 kr. 31.12.2023 31.12.2022

10	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder			
	Kostpris primo		3.758.516	2.866.794
	Tilgang		3.744.907	907.084
	Afgang		-1.096	0
	Udbytte		0	-15.362
	Kostpris ultimo		7.502.327	3.758.516
	Nettoopskrivning primo		488.185	338.381
	Afgang		970	-2.847
	Resultatandel		-39.139	185.289
	Udbytte		0	-32.638
	Op- og nedskrivninger ultimo		450.016	488.185
	Regnskabsmæssig værdi		7.952.343	4.246.701
	Supplerende oplysninger vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder (seneste regnskabsoplysninger):			
	<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Resultat</u>
	<u>Egenkapital</u>			
	Udviklingselskabet af 1. juni 2015 A/S	København	100%	-27.658
	589.705			
	AP Ejendomme Komplementarselskab ApS	København	100%	-3
	33			
	Fjordstjernen A/S	København	100%	-5.855
	119.268			
	Kolding Åpark 24 A/S	København	100%	-19.690
	159.679			
	K/S Svanemølleholm	København	100%	-438.269
	3.404.229			
	ØG Projektselskab P/S	København	100%	32.591
	292.267			
	Svanemølleholm Komplementar ApS	København	100%	-12
	67			
	KB32 ApS	København	100%	-215.236
	1.152.221			
	GK60 P/S *)	København	100%	50.000
	2.617.750			
	Komplementarselskabet GK60 ApS *)	København	100%	0
	40			
	K/S Trælsthølm	København	100%	36.966
	742.912			
	*) Selskaberne er stiftet i regnskabsåret. Oplysninger om resultat og egenkapital er baseret på interne regnskabsoplysninger.			

11	Kapitalandele i associerede virksomheder			
	Kostpris primo		389.376	234.129
	Tilgang		26.125	155.247
	Afgang		-830	0
	Kostpris ultimo		414.671	389.376
	Nettoopskrivninger primo		89.402	7.824
	Resultatandel		57.585	114.078
	Afgang / udlodning		-2.434	-32.500
	Nettoopskrivninger ultimo		144.553	89.402
	Regnskabsmæssig værdi		559.224	478.778
	<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>	
	P/S Trælsthølm, Nordhavn	Lyngby-Taarbæk	50,00%	
	Komplementarselskabet Trælsthølm Nordhavn ApS	Lyngby-Taarbæk	50,00%	
	OPP CMØ A/S	Horsens	47,50%	
	Rådhusørvet Holding A/S	Horsens	47,50%	
	Ejendomsselskabet Rådhusørvet, Horsens A/S	Horsens	47,50%	
	Ejendomsselskabet R2 ApS	Horsens	47,50%	
	Ejendomsselskabet R4+R5 ApS	Horsens	47,50%	
	Ejendomsselskabet R6 A/S	Horsens	47,50%	
	Ejendomsselskabet R7+R8 ApS	Horsens	47,50%	
	Flodbyen Randers P/S	Randers	*) 51,00%	
	Komplementarselskabet Flodbyen Randers ApS	Randers	*) 51,00%	
	Marienlyst Århus Nord ApS	Vejle	50,00%	
	Arealudviklingselskabet Fremtidens Vollsmose P/S	Aarhus	38,54%	
	Komplementarselskabet Fremtidens Vollsmose ApS	Aarhus	25,00%	
	*) AP Ejendomme P/S har ikke bestemmende indflydelse.			

Noter

Note Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.

31.12.2023 31.12.2022

12 Selskabskapital

Selskabskapitalen er fordelt på kapitalandele a nominelt DKK 1,00.

13 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.

Selskabet indestår for, at dattervirksomheder, i forlængelse af henholdsvis erhvervelse af grundstykke og salg af ejendomme, opfylder betingelser iht. totalentreprisekontrakt, samarbejdsaftale og salgsaftaler.

Selskabet deltager i arealudviklingsselskaber, hvor selskabet i enkelte tilfælde har forpligtet sig til at aftage grunde, når udviklingen er færdiggjort, typisk i form af lokalplan.

Selskabet har indgået Totalentreprisekontrakter til opførelse af investeringsejendomme.

Restforpligtelse udgør omkring 117 mio. kr. (31/12 2022: 370 mio. kr.)

Selskabet af afgivet solidarisk selvskyldnerkaution for kreditfacilitet i arealudviklingsselskab, på maksimalt 72,5 mio. kr. (31/12 2022: 72,5 mio. kr.)

Selskabet har over for dattervirksomhederne K/S Svanemølleholm og ØG Projektselskab P/S afgivet støtteerklæring, hvorefter selskabet forpligter sig til at sikre, at dattervirksomheden har tilstrækkelig likviditet til at kunne indfri sine forpligtelser over for kreditorer, herunder vedrørende dattervirksomhedernes entreprisekontrakter, som er indgået i forbindelse med færdiggørelse af byggerierne, samt erklærer ikke at ville kræve mellemværender indfriet helt eller delvist.

Selskabet har modtaget støtteerklæring fra moderselskabet, der indestår for, at selskabet kan indfri sine forpligtelser over for datterselskaberne.

14 Personaleforhold

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

Vederlag, løn m.v. til direktion og bestyrelse

3.768

3.279

Vederlag, løn m.v. til direktion afholdes af modervirksomheden og afregnes via omkostningsandel, mens vederlag til bestyrelse indgår i "Andre omkostninger", jfr. note 3.

15 Koncernforhold

AP Ejendomme P/S er en helejet dattervirksomhed af AP Pension livsforsikringsaktieselskab, København. Foreningen AP Pension f.m.b.a., København udarbejder koncernregnskab, hvori selskabet indgår som dattervirksomhed.

16 Nærtstående parter

AP Pension livsforsikringsaktieselskab har bestemmende indflydelse på AP Ejendomme P/S som følge af ejerandel og Aktieselskabet af 04.06.2003 er komplementar.

AP Ejendomme P/S har bestemmende indflydelse på Udviklingsselskabet af 1. juni 2015 A/S, AP Ejendomme Komplementarselskab ApS, Fjordstjernen A/S, Kolding Åpark 24 A/S, K/S Svanemølleholm, ØG Projektselskab P/S, Svanemølleholm Komplementar ApS, KB32 ApS, GK60 P/S, Komplementarselskabet GK60 ApS og K/S Trælsthollen som følge af ejerandel.

Noter

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

Koncerninterne mellemværender forrentes.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger til vedligeholdelse af ejendomme og andre driftsudgifter relateret til administration og udlejning af ejendomme.

Andre driftsindtægter

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle poster omfatter renter af ansvarlig lånekapital ydet til associerede virksomheder, renter af koncernmellemværender samt bankrenter.

Skat

Da selskabet på balancetidspunktet er et partnerselskab, er selskabet ikke selvstændigt skattepligtigt. Selskabets skattepligtige indkomst indgår i kapitalejernes indkomstopgørelse. Udsøgt skat afsættes i AP Pension livsforsikringsaktieselskab.

Balancen

Ejendomme

Investerings ejendomme og investerings ejendomme under opførelse med udlejning for øje 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 på balancedagen 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.

For investerings ejendomme under opførelse med udlejning for øje medtages en forholdsmæssig andel af den forventede værdistigning ved ibrugtagning indirekte via et højere afkastkrav. Dette forudsætter, at dagsværdien på balancetidspunktet kan opgøres pålideligt, hvilket bl.a. baserer sig på indgåede lejeaftaler, forventninger til forløbet af opførelsen og tilhørende kostpris, eller dagsværdi af byggeretter på ejendommen. Der foretages nedskrivninger, hvis nettorealiseringsværdien skønnes lavere.

På langt hovedparten af ejendommene har der været eksterne eksperter involveret i værdiansættelsen og boligejendomme til salg er værdiansat til salgspris pr. kvm.

Projektbeholdning

Ejendomme, der opføres med fremtidigt salg for øje, indgår som projektbeholdning.

Projektbeholdning værdiansættes til kostpris med fradrag af forventede nedskrivninger, hvis nettorealiseringsværdien skønnes lavere.

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 tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede 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. I tilfælde af køb af ejendomsdattervirksomheder i selskabsform, hvor der opstår en forskelsværdi afledt af nedslag på udskudt skat i dattervirksomheden, fastholdes denne forskelsværdi under forudsætning af, AP Ejendomme P/S ved efterfølgende salg markedsførelsesmæssigt forventes at kunne opnå lignende nedslag.

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 tilknyttede 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.

Kapitalandele i tilknyttede 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. Hvis 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 tilknyttede og associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi,

hvis 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

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 og ændring i driftskapital.

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 selskabskapital 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.