AP Ejendomme A/S

Østbanegade 135, 2100 København Ø

CVR 32467644

Årsrapport 2019

11. regnskabsår

Godkendt på selskabets generalforsamling
Den 26. februar 2020

Dirigent

Navn:

Indholdsfortegnelse

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

Selskabsoplysninger

Selskabsnavn	AP Ejendomme A/S Østbanegade 135 2100 København Ø CVR 32467644
Bestyrelse	Troels Bülow-Olsen, formand Nils Bo Normann Rasmussen, næstformand Tina Illona Tribini Grønning Karsten Laursen Ralf Magnussen
Direktion	Peter Olsson
Valgt revision	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ledelsesberetning

AP Ejendomme A/S med tilhørende datterselskaber ejer ved udgangen af 2019 i alt 66 ejendomme og grunde.

I 2019 var der indtægter fra ejendommene i AP Ejendomme A/S på 247,0 mio. kr. mod 272,4 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 4,0 pct. og 10,0 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 færdigopførte ejendomme

Ændring i afkastkrav	+0,25%-point	-0,25%-point
Ændring i markedsværdi	-220,5 mio. kr.	+244,6 mio. kr.

Ved udgangen af 2019 havde AP Ejendomme A/S' ejendomme en værdi på 4.602,5 mio. kr. mod 4.055,6 mio. kr. i 2018. Endvidere havde selskabet ejendomme under udførelse på 1.617,4 mio. kr. mod 899,7 mio. i 2018.

Værdireguleringen af ejendommene medførte i 2019 en nettoopskrivning på 527,0 mio. kr. mod 38,9 mio. kr. i 2018.

Selskabets samlede gennemsnitlige afkastkrav på ejendomme værdiansat efter DCF-modellen udgør 5,3 pct. pr. 31. december 2019. Det gennemsnitlige afkastkrav pr. 31. december 2018 var ligeledes 5,8 pct.

Selskabets resultat for 2019 er et overskud på 919,9 mio. kr. mod 342,5 mio. kr. i 2018.

Forventninger til fremtiden

AP Ejendomme har i 2019 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, Kolding, Horsens, Silkeborg, Viborg, Fredericia og Holbæk, hvor AP Ejendomme har en unik position ift. adgang til de bedste grunde, bla. via vundne kommunale udbud, er AP Ejendomme aktiv med udvikling fra starten af større projekter, der hovedsageligt omfatter boliger. Disse aktuelle projekter vil blive færdiggjort i løbet af de kommende år, samtidig med at en mænge nye projekter formodes igangsat. Der forventes således fortsat stor og stigende aktivitet fra AP Ejendommes' side indenfor dette segment.

AP Ejendomme har indgået aftale med flere domicillejere, om opførelse af deres kommende større domiciler. Derfor er der ligeledes sket en væsentlig aktivitetsudvidelse i erhvervsporteføljen. I forbindelse med moderselskabets overtagelse af Skandia Danmark i 2019 forventes ydermere en forøgelse af AP Ejendommes aktiviteter, idet Skandia ikke havde investeringer i ejendomme.

Samlet forventes aktivitetsniveauet både indenfor bolig- som erhvervssegmentet, således at være væsentlig stigende over de kommende år.

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 919,9 mio. kr. foreslås disponeret således, at 268,4 mio.kr. overføres til *"Nettoopskrivning efter indre værdis metode"* og 651,5 mio. kr. overføres til *"Overført overskud eller underskud"*.

Femårsoversigt

Hovedtal

i mio. kr.	2019	2018	2017	2016	2015
Ejendomsindtægter	**247,0**	272,4	274,2	204,5	241,3
Resultat af primær drift	**651,8**	302,5	470,3	484,0	319,7
Resultat af finansielle poster	**-0,2**	-0,1	-0,2	-0,1	0,0
Årets resultat	**919,9**	342,5	520,1	537,8	456,8
Investeringer i materielle investeringsaktiver	**6.220,0**	4.955,5	6.221,8	5.465,3	4.290,3
Egenkapital	**7.287,1**	5.567,2	6.124,7	5.604,7	5.816,9
Balancesum	**7.440,4**	5.712,8	6.740,4	5.900,1	5.941,1

Nøgletal

	2019	2018	2017	2016	2015
Vægtet afkastprocent, der er lagt til grund ved fastsættelse af værdiansættelse af bygninger og grunde til markedsværdi efter DCF-modellen	**5,3%**	5,8%	5,8%	5,7%	6,1%
Egenkapitalens forrentning (Årets resultat i % af gennemsnitlig egenkapital)	**15,1%**	6,2%	8,9%	9,8%	8,2%

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 4. februar 2020

Direktion Peter Olsson

Bestyrelse Troels Bülow-Olsen
Formand

Nils Bo Normann Rasmussen
Næstformand

Tina Illona Tribini Grønning

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 2019, 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 4. februar 2020

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.	2019	2018
1	Ejendomsindtægter	246.956	272.427
2	Ejendomsomkostninger	-32.483	-45.194
	BRUTTORESULTAT	**214.473**	**227.233**
	Andre driftsindtægter	285	685
3	Andre eksterne omkostninger	-68.746	-56.957
7	Afskrivninger, driftsmidler	-29	-50
	RESULTAT FØR VÆRDIREGULERINGER MV.	**145.983**	**170.911**
6	Værdiregulering af investeringsejendomme	527.025	38.934
	Tab/avance ved salg af ejendomme	-21.235	92.617
	RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	**651.773**	**302.462**
8+9	Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder	268.349	40.158
4	Finansielle omkostninger	-235	-164
	RESULTAT	**919.887**	**342.456**

Til disposition:		
Resultat	919.887	342.456
I alt	**919.887**	**342.456**
Foreslås anvendt således:		
Foreslået udbytte	0	500.000
Overført til reserve for *Nettoopskrivning efter indre værdis metode*	268.349	0
Overført til *Overført overskud eller underskud*	651.538	-157.544
I alt	**919.887**	**342.456**

Balance pr. 31. december

Note	Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.	31.12.2019	31.12.2018
	AKTIVER		
5	Investeringsejendomme under udførelse	1.617.414	899.678
6	Investeringsejendomme	4.602.454	4.055.618
7	Driftsmidler	159	188
	Materielle investeringsaktiver i alt	**6.220.027**	**4.955.484**
8	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	571.176	278.360
9	Kapitalandele i associerede virksomheder	5.169	5.904
	Finansielle investeringsaktiver i alt	**576.345**	**284.264**
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	**6.796.372**	**5.239.748**
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	604.282	422.906
	Tilgodehavender hos lejere incl. serviceregnskaber	2.509	34.260
	Andre tilgodehavender	36.640	9.095
	Likvide beholdninger	614	6.743
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	**644.045**	**473.004**
	AKTIVER I ALT	**7.440.417**	**5.712.752**

PASSIVER

10	Selskabskapital	7.001	6.333
	Foreslået udbytte	0	500.000
	Overført overskud eller underskud	7.011.731	5.060.861
	Nettoopskrivning efter indre værdis metode	268.349	0
	EGENKAPITAL I ALT	**7.287.081**	**5.567.194**
	Huslejedeposita og forudbetalte lejebeløb	79.451	78.145
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	73.788	31.956
	Anden gæld	97	35.457
	KORTFRISTET GÆLD I ALT	**153.336**	**145.558**
	PASSIVER I ALT	**7.440.417**	**5.712.752**

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

Egenkapitalopgørelse

Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.

Egenkapitalopgørelse 31.12.2019	Aktiekapital	Foreslået udbytte	Nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført overskud eller underskud	Egenkapital i alt
Egenkapital 01.01.2019	6.333	500.000	0	5.060.861	5.567.194
Udbetalt udbytte	0	-500.000	0	0	-500.000
Kapitalforhøjelse, gældskonvertering 20. september 2019	667	0	0	799.333	800.000
Kapitalforhøjelse, gældskonvertering 18. december 2019	1	0	0	499.999	500.000
Resultat	0	0	268.349	651.538	919.887
Egenkapital 31.12.2019	**7.001**	**0**	**268.349**	**7.011.731**	**7.287.081**

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**

Pengestrømsopgørelse

Alle beløb er i 1.000 kr	2019	2018
Resultat før afskrivninger mv.	146.012	170.961
Ændringer i arbejdskapital	11.984	-152.838
Pengestrømmme vedrørende drift før finansielle poster	**157.996**	**18.123**
Betalte finansielle omkostninger	-235	-164
Pengestrømmme vedrørende drift	**157.761**	**17.959**
Tilgang materielle anlægsaktiver	-975.834	-404.393
Afgang materielle anlægsaktiver	217.052	1.802.218
Tilgang finansielle anlægsaktiver	-23.487	-90.130
Afgang finansielle anlægsaktiver og modtaget udbytte	-245	320.530
Pengestrømme vedrørende investeringer	**-782.514**	**1.628.225**
Ændring i tilgodehavende hos koncernselskaber	-181.376	-742.695
Kontant kapitalindskud	1.300.000	-
Udloddet udbytte	-500.000	-900.000
Pengestrømme vedrørende finansiering	**618.624**	**-1.642.695**
Pengestrømme netto	**-6.129**	**3.489**
Likvider		
Likvide midler primo	-6.743	-3.254
Likvide midler ultimo	614	6.743
Ændring i likvider	**-6.129**	**3.489**

Noter

Note	Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.	2019	2018
1	**Ejendomsindtægter**		
	Huslejeindtægt AP Pension livsforsikringsaktieselskab	14.970	14.605
	Andre huslejeindtægter	231.986	257.822
	Ejendomsindtægter	**246.956**	**272.427**
2	**Ejendomsomkostninger**		
	Vedligeholdelse af ejendomme	-23.167	-29.094
	Andre driftsudgifter	-9.316	-16.100
	Ejendomsomkostninger	**-32.483**	**-45.194**
3	**Andre eksterne omkostninger**		
	Omkostningsandel AP Pension livsforsikringsaktieselskab	-68.279	-45.827
	Andre omkostninger	-467	-11.130
	Andre eksterne omkostninger	**-68.746**	**-56.957**
4	**Finansielle omkostninger**		
	Renteomkostninger bank	-235	-164
	Finansielle omkostninger	**-235**	**-164**
5	**Investeringsejendomme under udførelse**		
	Kostpris primo	899.678	419.219
	Byggeomkostninger	973.286	386.716
	Afgang	-175.812	-277.768
	Overført til/fra investeringsejendomme, netto	-272.022	371.511
	Kostpris ultimo	**1.425.130**	**899.678**
	Værdireguleringer primo	0	0
	Tilgang	192.284	0
	Værdireguleringer ultimo	**192.284**	**0**
	Investeringsejendomme under opførelse	**1.617.414**	**899.678**
6	**Investeringsejendomme**		
	Kostpris primo	3.470.577	4.627.319
	Overført til/fra investeringsejendomme under udførelse	261.382	-149.858
	Tilgang	2.519	17.631
	Afgang	-68.615	-1.024.515
	Kostpris ultimo	**3.665.863**	**3.470.577**
	Værdireguleringer primo	585.041	1.175.033
	Overført til/fra investeringsejendomme under opførelse	10.640	-221.653
	Tilgang	334.741	38.934
	Afgang	6.169	-407.273
	Værdireguleringer ultimo	**936.591**	**585.041**
	Investeringsejendomme	**4.602.454**	**4.055.618**
	Gennemsnitligt anvendt afkastkrav ved værdiansættelse efter DCF-modellen	5,3%	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.	31.12.2019	31.12.2018
7	**Driftsmidler**		
	Kostpris primo	527	527
	Afgang	-48	0
	Kostpris ultimo	**479**	**527**
	Afskrivninger primo	-339	-289
	Afgang	48	0
	Tilgang	-29	-50
	Afskrivninger ultimo	**-320**	**-339**
	Driftsmidler	**159**	**188**

8	**Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**		
	Kostpris primo	194.535	194.535
	Tilgang	24.374	262.377
	Afgang	0	-262.377
	Kostpris ultimo	**218.909**	**194.535**
	Nettoopskrivning primo	83.825	51.241
	Afgang	0	-3.564
	Resultatandel	268.442	36.148
	Op- og nedskrivninger ultimo	**352.267**	**83.825**
	Regnskabsmæssig værdi	**571.176**	**278.360**

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

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Resultat	Egenkapital
Udviklingsselskabet af 1. juni 2015 A/S	København	100%	106.139	192.246
K/S Engholmene	København	100%	158.921	336.596
AP Ejendomme Komplementarselskab ApS	København	100%	-6	32
Fjordstjernen A/S	København	100%	3.481	18.022
Kolding Åpark 24 A/S	København	100%	-93	24.281
K/S Svanemølleholm	København	100%	0	0

9	**Kapitalandele i associerede virksomheder**		
	Kostpris primo	1.718	173.965
	Afgang	-887	-172.247
	Kostpris ultimo	**831**	**1.718**
	Nettoopskrivninger primo	4.186	29.765
	Resultatandel	-93	4.010
	Afgang / udlodning	245	-29.589
	Nettoopskrivninger ultimo	**4.338**	**4.186**
	Regnskabsmæssig værdi	**5.169**	**5.904**

Navn	Hjemsted	Ejerandel
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.	31.12.2019	31.12.2018

10 Selskabskapital

Selskabskapitalen består af én aktieklasse.

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.

Vederlag, løn m.v. til direktion og bestyrelse	2.166	1.860

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

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 Udviklingsselskabet af 1. juni 2015 A/S, K/S Engholmene, AP Ejendomme Komplementarselskab ApS, Fjordstjernen A/S, Kolding Åpark 24 A/S, og K/S Svanemølleholm 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.

Fusion

Fusion mellem AP Ejendomme A/S og den 100 pct. ejede dattervirksomhed AP Ejendomme & Projekter ApS er gennemført med regnskabsmæssig virkning pr. 1. januar 2019.

Fusion er indarbejdet i årsregnskabet efter sammenlægningsmetoden, hvorefter årsregnskabet præsenteres som om, at virksomhederne altid har været én virksomhed. Resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse, noter samt hoved-og nøgletal er tilpasset i overensstemmelse hermed.

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. selskabsskattelovens § 3A. Aktuel selskabsskat og udskudt skat afsættes derfor i moderselskabet.

Balancen

Ejendomme

Investeringsejendomme og investeringsejendomme under udførelse 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 husle-

jeniveau 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 investeringsejendomme 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.

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 anskaffelsesværdien med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden), hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af uafskrevet henholdsvis positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab og med fradrag eller tillæg af afskrivning på henholdsvis goodwill og negativ goodwill.

Ved indregning af kapital- og resultatandele tages endvidere hensyn til foreliggende ejeraftaler i det omfang, at disse tilsiger en anden reel kapital- og resultatandel end den nominelle kapitalbesiddelse.

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 ikkekontante 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.