



AP Ejendomme P/S

Østbanegade 135, 2100 København Ø

CVR 32467644

Årsrapport 2021

13. regnskabsår

**Godkendt på selskabets generalforsamling
Den 24. februar 2022**

Dirigent

Navn:

Indholdsfortegnelse

| | |
|---|----|
| Selskabsoplysninger | 1 |
| Ledelsesberetning..... | 2 |
| Ledelsespåtegning | 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 | Troels Bülow-Olsen (formand) Nils Bo Normann Rasmussen (næstformand) Tina Illona Tribini Grønning Karsten Laursen Jesper Munck Loiborg |
| Direktion | Peter Olsson |
| Valgt revision | EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg |

Ledelsesberetning

Selskabet har direkte ejendomsinvesteringer og ejendomsinvesteringer via datterselskaber og associerede virksomheder.

AP Ejendomme P/S med tilhørende datterselskaber ejer ved udgangen af 2021 i alt 59 ejendomme og grunde. Herudover varetages drift/byggeri af 7 ejendomme ejet af øvrige selskaber i AP Pension koncernen.

I 2021 var der indtægter fra ejendommene i AP Ejendomme P/S på 291 mio. kr. mod 259 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 12,0 pct., hvor hver enkelt ejendoms afkastkrav afhænger af ejendomstype, 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 på selskabets færdigopførte ejendomme:

| | | |
|------------------------|-----------------|-----------------|
| Ændring i afkastkrav | +0,25%-point | -0,25%-point |
| Ændring i markedsværdi | -286,3 mio. kr. | +318,9 mio. kr. |

Ved udgangen af 2021 havde AP Ejendomme P/S' ejendomme en værdi på 6.497 mio. kr. mod 5.130 mio. kr. i 2020. Endvidere havde selskabet ejendomme under udførelse med en værdi på 583 mio. kr. mod 1.869 mio. i 2020.

Værdireguleringen af selskabets ejendommene medførte i 2021 en nettonedskrivning på 14 mio. kr. mod en nettoopskrivning på 15 mio. kr. i 2020.

Selskabets samlede gennemsnitlige afkastkrav på ejendomme værdiansat efter DCF-modellen udgør 5,0 pct. pr. 31. december 2021 mod 5,2 pct. 31. december 2020.

I resultatet for dattervirksomheden K/S Svane-mølleholm indgår effekt af dagsværdiansættelse af ejendomsprojektet i forbindelse med et "forwards sale" medio 2021 på 50% til ekstern part. AP Ejendomme P/S' forholdsmæssige andel

afavance opgjort ud fra ejerforholdene på daværende tidspunkt udgør 142 mio. kr. Efterfølgende har AP Ejendomme P/S erhvervet alle kapitalandele i K/S Svane-mølleholm fra moder-selskabet. Resultatet i AP Ejendomme P/S er samlet positivt påvirket med 312 mio.kr. hen-førbar til K/S Svane-mølleholm,

Endvidere er selskabets resultat væsentligt på-virket af salg af 2 ejendomme i dattervirksom-heder med en positiv værdiregulering på i alt 222 mio. kr.

Selskabets resultat for 2021 er et overskud på 772 mio. kr. mod 317 mio. kr. i 2020.

Selskabet er ultimo 2021 omdannet fra et A/S til et P/S.

Projekter i 2021 og frem

Som i de foregående år har AP Pension koncer-nen i 2021 fortsat været meget aktiv indenfor udvikling af egne ejendomsprojekter fra grun-den, såkaldte greenfield projekter, både hvad angår boligprojekter og erhvervsprojekter.

Der er i flere tilfælde tale om egentlige bydels-udviklinger, ikke bare i København og Århus men også i f.eks. Odense, Kolding, Horsens, Fredericia og Silkeborg, der alle er kendetegnet ved store boligprojekter, som kommer til mar-kant at definere nye eller omdannede bydele. Flere af disse blev færdige i løbet af 2021, og endnu flere færdiggøres i 2022 og de kommen-de år. Der forventes yderligere meget stor akti-vitet i boligsegmentet i de kommende år med flere helt nye og store projekter, også med nye segmenter som f.eks. ungdomsboliger.

Selskabets bestyrelse brugte 2021 til at drøfte og fastlægge en strategi for selskabet frem mod 2024. Hovedområdet for ejendomsinvesteringer vil i den kommende årrække fortsat være deve-lop-to-core, primært indenfor boliger, erhvervs-domiciler og større byudviklingsprojekter.

Derudover var der i 2021 flere frasalg fra porteføljen bl.a. en stor logistik ejendom i Greve samt Nobelholmen i København.

Samlet forventes der i de kommende år en fort-sat meget stor og stigende aktivitet i udvikling af nye ejendomme og optimering af den eksis-terende portefølje.

Bæredygtighed

Målet for AP Pensions byggeprojekter er at ska-be et stabilt og konkurrencedygtigt afkast til

kunderne, primært ved at investere i ejendomme med fokus på bæredygtighed i hele Danmark. Som bygherre kan vi 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 Ejendommens investeringsaktiviteter tager udgangspunkt i AP Pensions værdisæt og er omfattet af koncernens politik for ansvarlig virksomhed og samfundsansvar. Når vi investerer, sker det med størst mulig respekt for mennesker, samfund og miljø. Særligt ønsker vi som ejendomsinvestor og -udvikler i Danmark at udvise særlige hensyn i forhold til miljøbelastning, bymiljøer og sociale forhold. Værdisættet gennemsyrrer vores dagligdag og udgør rammerne for, hvordan vi udvælger vores projekter og arbejder med vores design af bygningerne.

Der ligger derfor et stort potentiale i at fremme en bæredygtig udvikling på ejendomsområdet. I vores byggeri har vi fokus på nye CO₂-reducerede materialer og genanvendelse af bestående materialer. Et eksempel er valget af FutureCem, den første cement i Danmark, der er udviklet for at reducere CO₂-udledningen ved cementfremstillingen. Det er derfor et stort bidrag til at nå målet om at reducere CO₂-aftrykket i beton med 50 procent frem mod 2030.

Vi har i 2021 fastholdt vores krav om, at alle vores erhvervsbyggerier skal DNGB-certificeres til minimum guld, og vores boliger skal svanemærkes.

Kravene til henholdsvis DGNB og svanemærkning revideres i takt med at byggereglementet opdateres. Det betyder, at kravene for at opnå en guldcertificering skærpes løbende, så de afspejler den udvikling, der er nødvendig for at imødekomme regeringens klimamål i 2030. For at vi kan opretholde samme certificeringsniveau i takt med, at kravene skærpes, vil vi på ejendomsområdet fortsat arbejde med nye bæredygtighedstiltag i vores projekter.

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 772 mio. kr., med fradrag af foreslået udbytte på 1.200 mio.kr. svarende til i alt kr. -428 mio.kr., foreslås disponeret således, at -76 mio.kr. overføres til *Nettoopskrivning efter indre værdis metode* og -352 mio. kr. overføres til *Overført overskud eller underskud*.

Femårsoversigt

| i mio. kr. | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|--|-----------------|---------|---------|---------|---------|
| Ejendomsindtægter | 290,6 | 259,0 | 247,0 | 272,4 | 274,2 |
| Resultat af primær drift | 772,3 | 164,1 | 651,8 | 302,5 | 470,3 |
| Resultat af finansielle poster | -0,4 | -0,3 | -0,2 | -0,1 | -0,2 |
| Årets resultat | 772,0 | 317,4 | 919,9 | 342,5 | 520,1 |
| Investering i materielle investeringsaktiver (årets) | 521,0 | 791,0 | 976,0 | 404,0 | 582,0 |
| Materielle investeringsaktiver | 7.079,7 | 6.999,2 | 6.220,0 | 4.955,5 | 6.221,8 |
| Egenkapital | 11.706,9 | 8.904,5 | 7.287,1 | 5.567,2 | 6.124,7 |
| Balancesum | 11.973,7 | 9.120,2 | 7.440,4 | 5.712,8 | 6.740,4 |

Nøgletal

| | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|---|-------------|------|-------|------|------|
| Vægtet afkastprocent, der er lagt til grund ved fastsættelse af værdiansættelse af selskabets færdigopførte ejendomme til markedsværdi efter DCF-modellen | 5,0% | 5,2% | 5,3% | 5,8% | 5,8% |
| Egenkapitalens forrentning (Årets resultat i % af gennemsnitlig egenkapital) | 7,7% | 4,0% | 15,1% | 6,2% | 8,9% |

Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 opfat-

telse, 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 26. januar 2022

Direktion Peter Olsson

Bestyrelse Troels Bülow-Olsen
Formand

Nils Bo Normann Rasmussen
Næstformand

Tina Illona Tribini Grønning

Karsten Laursen

Jesper Munck Loiborg

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 2021, 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. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 revisors 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, medmin-

dre 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 regnskabsmæs-

sige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 26. januar 2022

EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Lars Rhod Søndergaard
Statsautoriseret revisor
mne 28632

Allan Lunde Pedersen
Statsautoriseret revisor
mne 34495

Resultatopgørelse

| Note | Alle beløb er anført i hele 1.000 kr. | 2021 | 2020 |
|------|--|----------------|----------------|
| 1 | Ejendomsindtægter | 290.640 | 258.950 |
| 2 | Ejendomsomkostninger | -62.309 | -32.570 |
| | BRUTTORESULTAT | 228.331 | 226.380 |
| | Andre driftsindtægter | 530 | 545 |
| 3 | Andre eksterne omkostninger | -86.448 | -77.887 |
| 7 | Afskrivninger, driftsmidler | -25 | -25 |
| | RESULTAT FØR VÆRDIREGULERINGER MV. | 142.388 | 149.013 |
| 5+6 | Værdiregulering af investeringsejendomme | -14.167 | 15.079 |
| | Tab/avance ved salg af ejendomme | 11.792 | -1 |
| 8+9 | Resultat af kapitalandele i tilknyttede og kapitalinteresser | 632.324 | 153.596 |
| | RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT | 772.337 | 317.687 |
| 4 | Finansielle omkostninger | -376 | -306 |
| | RESULTAT | 771.961 | 317.381 |
| | Til disposition: | | |
| | Resultat | 771.961 | 317.381 |
| | I alt | 771.961 | 317.381 |
| | Foreslås anvendt således: | | |
| | Foreslået udbytte | 1.200.000 | 0 |
| | Overført til reserve for <i>Nettoopskrivning efter indre værdis metode</i> | -75.905 | 153.762 |
| | Overført til <i>Overført overskud eller underskud</i> | -352.134 | 163.619 |
| | I alt | 771.961 | 317.381 |

Balance pr. 31. december

Note Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.

31.12.2021 31.12.2020

AKTIVER

| | | | |
|---|--|-------------------|------------------|
| 5 | Investeringsejendomme under udførelse | 583.046 | 1.868.573 |
| 6 | Investeringsejendomme | 6.496.548 | 5.130.486 |
| 7 | Driftsmidler | 109 | 134 |
| | Materielle investeringsaktiver i alt | 7.079.703 | 6.999.193 |
| 8 | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 3.205.175 | 1.892.299 |
| 9 | Kapitalinteresser | 241.953 | 911 |
| | Andre værdipapirer | 0 | 76.834 |
| | Finansielle investeringsaktiver i alt | 3.447.128 | 1.970.044 |
| | ANLÆGSAKTIVER I ALT | 10.526.831 | 8.969.237 |
| | Projektbeholdning | 223.738 | 0 |
| | Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder | 1.186.402 | 78.783 |
| | Tilgodehavender hos lejere incl. serviceregnskaber | 14.430 | 9.911 |
| | Andre tilgodehavender | 18.969 | 15.053 |
| | Likvide beholdninger | 3.288 | 47.210 |
| | OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT | 1.446.827 | 150.957 |
| | AKTIVER I ALT | 11.973.658 | 9.120.194 |

PASSIVER

| | | | |
|----|--|-------------------|------------------|
| 10 | Selskabskapital | 7.006 | 7.004 |
| | Nettoopskrivning efter indre værdis metode | 346.206 | 422.111 |
| | Overført overskud eller underskud | 10.153.661 | 8.475.347 |
| | Foreslået udbytte | 1.200.000 | 0 |
| | EGENKAPITAL I ALT | 11.706.873 | 8.904.462 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 12.422 | 2.840 |
| | Huslejedeposita og forudbetalte lejebeløb | 104.269 | 95.111 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 148.631 | 117.716 |
| | Anden gæld | 1.463 | 65 |
| | KORTFRISTET GÆLD I ALT | 266.785 | 215.732 |
| | PASSIVER I ALT | 11.973.658 | 9.120.194 |

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

Egenkapitalopgørelse

Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.

| Egenkapitalopgørelse 31.12.2021 | Selskabs- kapital | Nettoopskriv- ning efter indre værdis metode | Overført overskud eller underskud | Foreslået udbytte | Egenkapital i alt |
|---|----------------------|--|---|----------------------|----------------------|
| Egenkapital 01.01.2021 | 7.004 | 422.111 | 8.475.347 | 0 | 8.904.462 |
| Kapitalforhøjelse, gældskonvertering 26.03.2021 | 1 | 0 | 499.999 | 0 | 500.000 |
| Kapitalforhøjelse, gældskonvertering 09.06.2021 | 1 | 0 | 1.530.449 | 0 | 1.530.450 |
| Resultat | 0 | -75.905 | -352.134 | 1.200.000 | 771.961 |
| Egenkapital 31.12.2021 | 7.006 | 346.206 | 10.153.661 | 1.200.000 | 11.706.873 |

| Egenkapitalopgørelse 31.12.2020 | Selskabs- kapital | Nettoopskriv- ning efter indre værdis metode | Overført overskud eller underskud | Foreslået udbytte | Egenkapital i alt |
|---|----------------------|--|---|----------------------|----------------------|
| Egenkapital 01.01.2020 | 7.001 | 268.349 | 7.011.731 | 0 | 7.287.081 |
| Kapitalforhøjelse, gældskonvertering 26.06.2020 | 1 | 0 | 699.999 | 0 | 700.000 |
| Kapitalforhøjelse, gældskonvertering 28.09.2020 | 1 | 0 | 199.999 | 0 | 200.000 |
| Kapitalforhøjelse, gældskonvertering 22.12.2020 | 1 | 0 | 399.999 | 0 | 400.000 |
| Resultat | 0 | 153.762 | 163.619 | 0 | 317.381 |
| Egenkapital 31.12.2020 | 7.004 | 422.111 | 8.475.347 | 0 | 8.904.462 |

Pengestrømsopgørelse

| Alle beløb er i 1.000 kr | 2021 | 2020 |
|---|-----------------|-------------------|
| Resultat før afskrivninger mv. | 142.413 | 149.038 |
| Ændringer i arbejdskapital | -190.702 | 73.741 |
| Pengestrømme vedrørende drift før finansielle poster | -48.289 | 222.779 |
| Betalte finansielle omkostninger | -376 | -306 |
| Pengestrømme vedrørende drift | -48.665 | 222.473 |
| Tilgang materielle anlægsaktiver | -520.807 | -790.694 |
| Afgang materielle anlægsaktiver | 437.897 | 26.581 |
| Tilgang finansielle anlægsaktiver | -1.714.084 | -1.244.098 |
| Afgang finansielle anlægsaktiver og modtaget udbytte | 869.324 | 3.995 |
| Pengestrømme vedrørende investeringer | -927.670 | -2.004.216 |
| Ændring i tilgodehavende hos koncernselskaber | -1.098.037 | 528.339 |
| Kontant kapitalindsud | 2.030.450 | 1.300.000 |
| Udloddet udbytte | 0 | - |
| Pengestrømme vedrørende finansiering | 932.413 | 1.828.339 |
| Pengestrømme netto | -43.922 | 46.596 |
| Likvider | | |
| Likvide midler primo | -47.210 | -614 |
| Likvide midler ultimo | 3.288 | 47.210 |
| Ændring i likvider | -43.922 | 46.596 |

Noter

| Note | Alle beløb er anført i hele 1.000 kr. | 2021 | 2020 | |
|--|---|-------------------------------|------------------|--|
| 1 | Ejendomsindtægter | | | |
| | Huslejeindtægt AP Pension livsforsikringsaktieselskab | 17.270 | 16.849 | |
| | Andre huslejeindtægter | 273.370 | 242.101 | |
| | Ejendomsindtægter | 290.640 | 258.950 | |
| 2 | Ejendomsomkostninger | | | |
| | Vedligeholdelse af ejendomme | -35.448 | -21.568 | |
| | Andre driftsudgifter | -26.861 | -11.002 | |
| | Ejendomsomkostninger | -62.309 | -32.570 | |
| 3 | Andre eksterne omkostninger | | | |
| | Omkostningsandel AP Pension livsforsikringsaktieselskab | -79.734 | -76.816 | |
| | Andre omkostninger | -6.714 | -1.071 | |
| | Andre eksterne omkostninger | -86.448 | -77.887 | |
| 4 | Finansielle omkostninger | | | |
| | Renteomkostninger bank o.lign. | -376 | -306 | |
| | Finansielle omkostninger | -376 | -306 | |
| 5 | Investerings ejendomme under udførelse | | | |
| | Kostpris primo | 1.659.602 | 1.425.130 | |
| | Byggeomkostninger | 522.905 | 765.172 | |
| | Afgang | 0 | -26.557 | |
| | Overført til/fra investerings ejendomme, netto | -1.458.148 | -504.143 | |
| | Overført til projektbeholdning | -223.876 | 0 | |
| | Kostpris ultimo | 500.483 | 1.659.602 | |
| | Værdireguleringer primo | 208.971 | 192.284 | |
| | Tilgang | -125.704 | 37.446 | |
| | Overført til/fra investerings ejendomme, netto | -704 | -20.759 | |
| | Værdireguleringer ultimo | 82.563 | 208.971 | |
| | Investerings ejendomme under opførelse | 583.046 | 1.868.573 | |
| | Vi henviser til omtalen i anvendt regnskabspraksis vedrørende kriterier for værdiansættelse af investerings ejendomme under udførelse | | | |
| | 6 | Investerings ejendomme | | |
| Kostpris primo | | 4.195.503 | 3.665.863 | |
| Regulering primo | | -7.040 | 0 | |
| Overført til/fra investerings ejendomme under udførelse | | 1.458.148 | 504.143 | |
| Tilgang | | 4.942 | 25.497 | |
| Afgang | | -148.804 | 0 | |
| Kostpris ultimo | | 5.502.749 | 4.195.503 | |
| Værdireguleringer primo | | 934.983 | 936.591 | |
| Overført til/fra investerings ejendomme under opførelse | | 704 | 20.759 | |
| Tilgang | | 111.537 | -22.367 | |
| Afgang | | -53.425 | 0 | |
| Værdireguleringer ultimo | | 993.799 | 934.983 | |
| Investerings ejendomme | | 6.496.548 | 5.130.486 | |
| Gennemsnitligt anvendt afkastkrav ved værdiansættelse efter DCF-modellen | | 5,0% | 5,2% | |
| 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 ejendomstype, beliggenhed, lejeforhold og beskaffenhed. Ved en ændring i afkastkravene med +/- 0,25%-point ændres markedsværdien med -286 mio.kr./+319 mio.kr. | | | | |
| På udvalgte ejendomme har der været eksterne eksperter involveret i værdiansættelsen. | | | | |

Noter

| Note | Alle beløb er anført i hele 1.000 kr. | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|------|---------------------------------------|------------|------------|
|------|---------------------------------------|------------|------------|

| 7 | Driftsmidler | | |
|---|-----------------------------|-------------|-------------|
| | Kostpris primo | 479 | 479 |
| | Afgang | 0 | 0 |
| | Kostpris ultimo | 479 | 479 |
| | Afskrivninger primo | -345 | -320 |
| | Afgang | 0 | 0 |
| | Tilgang | -25 | -25 |
| | Afskrivninger ultimo | -370 | -345 |
| | Driftsmidler | 109 | 134 |

| 8 | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | |
|---|--|------------------|------------------|
| | Kostpris primo | 1.386.007 | 218.909 |
| | Tilgang | 1.480.786 | 1.244.098 |
| | Afgang | 0 | -77.000 |
| | Kostpris ultimo | 2.866.793 | 1.386.007 |
| | Nettoopskrivning primo | 506.292 | 352.267 |
| | Afgang | -792.240 | 166 |
| | Resultatandel | 624.330 | 153.859 |
| | Op- og nedskrivninger ultimo | 338.382 | 506.292 |
| | Regnskabsmæssig værdi | 3.205.175 | 1.892.299 |

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

| Navn | Hjemsted | Ejerandel | Resultat | Egenkapital |
|--|-----------|-----------|-----------|-------------|
| Udviklingselskabet af 1. juni 2015 A/S | København | 100% | 108.580 | 612.024 |
| K/S Engholmene | København | 100% | 212.761 | 1.096 |
| AP Ejendomme Komplementarselskab ApS | København | 100% | 3 | 37 |
| Fjordstjernen A/S | København | 100% | 1.404 | 138.840 |
| Kolding Åpark 24 A/S | København | 100% | -9.630 | 196.551 |
| K/S Svanemølleholm | København | 100% | 1.241.805 | 2.186.761 |
| ØG Projektselskab P/S | København | 100% | -134 | 69.835 |
| Svanemølleholm Komplementar ApS | København | 100% | -9 | 31 |

| 9 | Kapitalinteresser | | |
|---|----------------------------------|----------------|------------|
| | Kostpris primo | 831 | 831 |
| | Tilgang | 233.298 | 0 |
| | Kostpris ultimo | 234.129 | 831 |
| | Nettoopskrivninger primo | 80 | 4.338 |
| | Resultatandel | 7.994 | -263 |
| | Afgang / udlodning | -250 | -3.995 |
| | Nettoopskrivninger ultimo | 7.824 | 80 |
| | Regnskabsmæssig værdi | 241.953 | 911 |

| Navn | Hjemsted | Ejerandel |
|--|----------------|-----------|
| Amerika Plads C P/S | Aalborg | 49,94% |
| Komplementarselskabet Amerika Plads C ApS | Aalborg | 50,00% |
| P/S Trælastholmen, Nordhavn | Lyngby-Taarbæk | 50,00% |
| Komplementarselskabet Trælastholmen Nordhavn ApS | Lyngby-Taarbæk | 50,00% |

Noter

Note Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.

31.12.2021 31.12.2020

10 Selskabskapital

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

11 Eventualforpligtelser

Selskabet er fællesregistreret med de øvrige virksomheder i AP koncernen. Som følge heraf hæfter selskabet solidarisk for det samlede afgiftsilsvar med de øvrige virksomheder under fællesregistreringen.

Der påhviler momsreguleringsforpligtelse på en del af selskabets ejendomme.

Selskabet indestår for at dattervirksomheder, i forlængelse af henholdsvis erhvervelse af grundstykke og salg af ejendom under opførsel, opfylder betingelser iht. indgået Tilbudskaftale og forpligtelser vedrørende Totalentreprisekontrakt samt samarbejdsaftale.

Selskabet har over for dattervirksomhederne K/S Svanemølleholm og ØG Projektselskab P/S afgivet støtteklæring, 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 og forventes indgået i forbindelse med færdiggørelse af byggerierne - samt erklærer ikke at ville kræve mellemværender indfriet helt eller delvist.

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

12 Personaleforhold

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

| | | |
|--|-------|-------|
| Vederlag, løn m.v. til direktion og bestyrelse | 2.490 | 2.166 |
|--|-------|-------|

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 P/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 P/S som følge af ejerandel.

AP Ejendomme P/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, K/S Svanemølleholm, ØG Projektselskab P/S og Svanemølleholm Komplementar ApS som følge af ejerandel.

AP Ejendomme P/S har i regnskabsåret erhvervet de resterende 89% af K/S Svanemølleholm fra moderselskabet AP Pension livsforsikringsaktieselskab og ejer herefter 100% af K/S Svanemølleholm.

Noter

15. Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Selskabets årsrapport aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse C (mellem).

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

I årsrapporten oplyses alene transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på markedsvilkår eller på omkostningsdækkende basis i overensstemmelse med Finanstilsynets bekendtgørelse om koncerninterne transaktioner. Der er ikke gennemført sådanne transaktioner i regnskabsåret.

Alle ydelser leveret mellem AP Ejendomme P/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 eksterne omkostninger

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

Andre driftsindtægter

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

Skat

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

Da selskabets ejendomme indtil omdannelsen fra A/S til P/S udgjorde mindst 90 pct. af aktiverne, anses den skattepligtige indkomst indtil omdannelsen i 2021 og 2020 for indtjent af AP Pension livsforsikringsaktieselskab jf. selskabskattelovens § 3A.

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 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.

Projektbeholdningen 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 virksomheder og kapitalinteressesser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser 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 tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser, der opfører ejendomme med henblik på videre salg, værdiansættes ejendommene i opførelsesperioden til kostpris, og avance indtægtsføres i takt med aflevering af ejendommen.

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

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Andre værdipapirer

Andre værdipapirer omfatter kapitalandele i koncernselskaber, som ikke er kapitalandele i tilknyttede virksomheder eller kapitalinteresser.

Andre værdipapirer indregnes og måles efter den indre værdis metode.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Gæld

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