



# **AP Ejendomme P/S**

Østbanegade 135, 2100 København Ø

**CVR 32467644**

## **Årsrapport 2022**

**14. regnskabsår**

**Godkendt på selskabets generalforsamling  
Den 20. februar 2023**

**Dirigent**

---

Navn: 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

<b>Selskabsnavn</b>	AP Ejendomme P/S Østbanegade 135 2100 København Ø CVR 32467644
<b>Komplementar</b>	Aktieselskabet af 04.06.2003
<b>Bestyrelse</b>	Troels Bülow-Olsen (formand) Nils Bo Normann Rasmussen (næstformand) Tina Illona Tribini Grønning Karsten Laursen Jesper Munck Loiborg
<b>Direktion</b>	Peter Olsson Morten Vladimir Buur Bremholm Høet Jakobsen
<b>Valgt revision</b>	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg

## Ledelsesberetning

AP Ejendomme P/S har direkte ejendomsinvesteringer og ejendomsinvesteringer via datterselskaber og associerede virksomheder.

AP Ejendomme P/S med tilhørende datterselskaber ejer ved udgangen af 2022 i alt 62 ejendomme og grunde. Herudover varetages drift/byggeri af 6 ejendomme ejet af øvrige selskaber i AP Pension koncernen.

### AP Ejendomme P/S

I 2022 var der indtægter fra ejendommene 305 mio. kr. mod 291 mio. kr. året før.

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 3,75 pct. og 12,0 pct., hvor hver enkelt ejendoms afkastkrav afhænger af ejendomsstype, 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	-297 mio. kr.	+331 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 2022 havde selskabets investeringsejendomme en værdi på 6.354 mio. kr. mod 6.497 mio. kr. i 2021. Endvidere havde selskabet ejendomme under opførelse med en værdi på 740 mio. kr. mod 583 mio. kr. i 2021.

Værdireguleringen af selskabets ejendomme medførte i 2022 en nettonedskrivning på 88 mio. kr. mod en nettonedskrivning på 14 mio. kr. i 2021.

Selskabets samlede gennemsnitlige afkastkrav på ejendomme værdiansat efter DCF-modellen udgør 5,0 pct. pr. 31. december 2022 hvilket er uændret i forhold til afkastkrav pr. 31. december 2021. Afkastkravet er som følge af markedsudviklingen generelt steget i 2022 i forhold til 2021, men modsatrettet så har selskabets porteføljesammensætning ændret sig i 2022 ved at have en mindre andel af industriejendomme med højere afkastkrav og flere bolig-ejendomme med lavere afkastkrav.

### Udvalgte datterselskaber

I resultatet for dattervirksomheden K/S Svane-mølleholm indgår effekt af dagsværdiansættelse af finansiering på ejendomsprojektet. Der er primo regnskabsåret indgået swap-aftale, som har udviklet sig positivt i 2022 som følge af stigende renteniveau. Resultatet i AP Ejendomme P/S er samlet positivt påvirket med 161 mio.kr. henførbart til K/S Svane-mølleholm, hvor der i året ikke er foretaget værdiregulering af ejendomsprojektet.

### Årets resultat

Selskabets resultat for 2022 er et overskud på 352 mio. kr. mod 772 mio. kr. i 2021.

### Projekter i 2022 og frem

Som i de foregående år har AP Pension koncernen i 2022 fortsat været meget aktiv indenfor 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 2022, og endnu flere færdiggøres i 2023 og de kommende år. Der forventes yderligere stor aktivitet i boligsegmentet i de kommende år med flere helt nye og store projekter, også med nye segmenter som f.eks. ungdomsboliger.

Selskabet har i 2022 arbejdet målrettet med at gennemføre selskabets vedtagne strategi fra 2021. Hovedområdet for ejendomsinvesteringer vil i den kommende årrække fortsat være develop-to-core, primært inden for boliger, erhvervsdomiciler og større byudviklingsprojekter.

Derudover var der i 2022 enkelte frasalg fra porteføljen bl.a. en stor logistikejendom i Horsens samt Vindrosen i Risskov.

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

### Bæredygtighed

Målet for AP Pensions 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 vi gøre en forskel, da byggeriet står for en stor andel af verdens samlede CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-reducerede materialer og genanvendelse af bestående materialer. Et eksempel er valget af FutureCem, den første cement i Danmark, der er udviklet for at reducere CO<sub>2</sub>-udledningen ved cementfremstillingen. Det er derfor et stort bidrag til at

nå målet om at reducere CO<sub>2</sub>-aftrykket i beton med 50 procent frem mod 2030.

AP Ejendomme har sat tre ambitiøse mål frem mod 2025 om hhv. reduktion af CO<sub>2</sub> i nybyggeri af boliger ned til 8 kg/kvm, reduktion af CO<sub>2</sub> aftryk i eksisterende ejendomme med 52 procent pr. kvm samt styrkelse af den sociale bæredygtighed på ejendomsniveau og i byudvikling.

Vi har i 2022 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 352 mio. kr., med fradrag af foreslået udbytte på 0 mio.kr. svarende til i alt kr. 352 mio.kr., foreslås disponeret således, at 231 mio.kr. overføres til *Nettoopskrivning efter indre værdis metode* og 121 mio. kr. overføres til *Overført overskud eller underskud*.

## Femårsoversigt

i mio. kr.	2022	2021	2020	2019	2018
Ejendomsindtægter	<b>305,3</b>	290,6	259,0	247,0	272,4
Resultat af primær drift	<b>351,8</b>	772,3	164,1	651,8	302,5
Resultat af finansielle poster	<b>0,5</b>	-0,4	-0,3	-0,2	-0,1
Årets resultat	<b>352,3</b>	772,0	317,4	919,9	342,5
Investeringer i materielle investeringsaktiver (årets)	<b>683,9</b>	521,0	791,0	976,0	404,0
Materielle investeringsaktiver	<b>7.093,7</b>	7.079,7	6.999,2	6.220,0	4.955,5
Egenkapital	<b>11.609,2</b>	11.706,9	8.904,5	7.287,1	5.567,2
Balancesum	<b>12.125,5</b>	11.973,7	9.120,2	7.440,4	5.712,8

## Nøgletal

	2022	2021	2020	2019	2018
Vægtet afkastprocent, der er lagt til grund ved fastsættelse af værdiansættelse af selskabets færdigopførte ejendomme til markedsværdi efter DCF-modellen	<b>5,0%</b>	5,0%	5,2%	5,3%	5,8%
Egenkapitalens forrentning (Årets resultat i % af gennemsnitlig egenkapital)	<b>3,1%</b>	7,7%	4,0%	15,1%	6,2%

## Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 23. januar 2023

**Direktion**

Peter Olsson

Morten Vladimir Buur  
Bremholm Høet Jakobsen**Bestyrelse**Troels Bülow-Olsen  
FormandNils 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 2022, 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. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 23. januar 2023

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.	2022	2021
1	Nettoomsætning	305.337	290.640
2	Ejendomsomkostninger	-79.950	-62.309
	<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>225.387</b>	<b>228.331</b>
	Andre driftsindtægter	495	530
3	Andre eksterne omkostninger	-94.500	-86.448
9	Afskrivninger, driftsmidler	-25	-25
	<b>RESULTAT FØR VÆRDIREGULERINGER MV.</b>	<b>131.357</b>	<b>142.388</b>
7,8	Værdiregulering af ejendomme	-87.628	-14.167
	Nedskrivning projektbeholdning	-4.130	0
	Tab/avance ved salg af ejendomme	12.830	11.792
10,11	Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder	299.367	632.324
	<b>RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT</b>	<b>351.796</b>	<b>772.337</b>
4	Finansielle indtægter	1.444	0
5	Finansielle omkostninger	-905	-376
	<b>RESULTAT</b>	<b>352.335</b>	<b>771.961</b>

## Balance pr. 31. december

Note	Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.	31.12.2022	31.12.2021
------	---------------------------------------	------------	------------

### AKTIVER

7	Investeringsejendomme under opførelse	739.872	583.046
8	Investeringsejendomme	6.353.789	6.496.548
9	Driftsmidler	84	109
	<b>Materielle investeringsaktiver i alt</b>	<b>7.093.745</b>	<b>7.079.703</b>
10	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4.246.701	3.205.175
11	Kapitalandele i associerede virksomheder	478.778	241.953
	<b>Finansielle investeringsaktiver i alt</b>	<b>4.725.479</b>	<b>3.447.128</b>
	<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>11.819.224</b>	<b>10.526.831</b>
	Projektbeholdning	89.555	223.738
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	16.973	1.186.402
	Tilgodehavende hos associerede virksomheder	66.928	0
	Tilgodehavender hos lejere incl. serviceregnskaber	14.840	14.430
	Andre tilgodehavender	8.552	18.969
	Likvide beholdninger	109.418	3.288
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>306.266</b>	<b>1.446.827</b>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>12.125.490</b>	<b>11.973.658</b>

### PASSIVER

12	Selskabskapital	7.007	7.006
	Nettoopskrivning efter indre værdis metode	577.588	346.206
	Overført overskud eller underskud	11.024.613	10.153.661
	Foreslået udbytte	0	1.200.000
	<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>11.609.208</b>	<b>11.706.873</b>
	Gæld til tilknyttede virksomheder	286.996	12.422
	Huslejedeposita og forudbetalte lejebeløb	101.040	104.269
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	118.246	148.631
	Anden gæld	10.000	1.463
	<b>KORTFRISTET GÆLD I ALT</b>	<b>516.282</b>	<b>266.785</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>12.125.490</b>	<b>11.973.658</b>

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

## Egenkapitalopgørelse

**Note** Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.

<b>Egenkapitalopgørelse 31.12.2022</b>		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	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
	<b>Egenkapital 31.12.2022</b>	<b>7.007</b>	<b>577.588</b>	<b>11.024.613</b>	<b>0</b>	<b>11.609.208</b>

  

<b>Egenkapitalopgørelse 31.12.2021</b>		Selskabs- kapital	Nettoopskriv- ning efter indre værdi metode	Overført overskud eller underskud	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
6	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 jf. resultatdisponering	0	-75.905	-352.134	1.200.000	771.961
	<b>Egenkapital 31.12.2021</b>	<b>7.006</b>	<b>346.206</b>	<b>10.153.661</b>	<b>1.200.000</b>	<b>11.706.873</b>

## Pengestrømsopgørelse

Alle beløb er i 1.000 kr	2022	2021
Resultat før afskrivninger mv.	131.382	142.413
Ændringer i arbejdskapital	119.113	-190.702
<b>Pengestrømme vedrørende drift før finansielle poster</b>	<b>250.495</b>	<b>-48.289</b>
Betalte finansielle omkostninger	539	-376
<b>Pengestrømme vedrørende drift</b>	<b>251.034</b>	<b>-48.665</b>
Tilgang materielle anlægsaktiver	-683.912	-520.807
Afgang materielle anlægsaktiver	590.917	437.897
Tilgang finansielle anlægsaktiver	-1.062.331	-1.714.084
Afgang finansielle anlægsaktiver og modtaget udbytte	83.347	869.324
<b>Pengestrømme vedrørende investeringer</b>	<b>-1.071.979</b>	<b>-927.670</b>
Ændring i tilgodehavende hos koncernselskaber og kapitalinteresser	1.377.075	-1.098.037
Udbetalt udbytte	-1.200.000	0
Kontant kapitalindskud	750.000	2.030.450
<b>Pengestrømme vedrørende finansiering</b>	<b>927.075</b>	<b>932.413</b>
<b>Pengestrømme netto</b>	<b>106.130</b>	<b>-43.922</b>
<b>Likvider</b>		
Likvide midler primo	3.288	47.210
Likvide midler ultimo	109.418	3.288
<b>Ændring i likvider</b>	<b>106.130</b>	<b>-43.922</b>

## Noter

Note	Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.	2022	2021
<b>1</b>	<b>Nettoomsætning</b>		
	Huslejeindtægt AP Pension livsforsikringsaktieselskab	17.719	17.270
	Andre huslejeindtægter	287.618	273.370
	<b>Nettoomsætning</b>	<b>305.337</b>	<b>290.640</b>
<b>2</b>	<b>Ejendomsomkostninger</b>		
	Vedligeholdelse af ejendomme	-51.802	-35.448
	Andre driftsudgifter	-28.148	-26.861
	<b>Ejendomsomkostninger</b>	<b>-79.950</b>	<b>-62.309</b>
<b>3</b>	<b>Andre eksterne omkostninger</b>		
	Omkostningsandel AP Pension livsforsikringsaktieselskab	-88.651	-79.734
	Andre omkostninger	-5.849	-6.714
	<b>Andre eksterne omkostninger</b>	<b>-94.500</b>	<b>-86.448</b>
<b>4</b>	<b>Finansielle indtægter</b>		
	Renteindtægter, ansvarlig lånekapital ydet til associerede virksomheder	1.093	0
	Renteindtægter koncernmellemværender	351	0
	<b>Finansielle indtægter</b>	<b>1.444</b>	<b>0</b>
<b>5</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>		
	Renteomkostninger bank o.lign.	-497	-376
	Renteomkostninger i øvrigt	-408	0
	<b>Finansielle omkostninger</b>	<b>-905</b>	<b>-376</b>
<b>6</b>	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Foreslået udbytte	0	1.200.000
	Overført til reserve for Nettoopskrivning efter indre værdis metode	231.382	-75.905
	Overført til Overført overskud eller underskud	120.953	-352.134
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>	<b>352.335</b>	<b>771.961</b>

## Noter

Note	Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.	31.12.2022	31.12.2021
------	---------------------------------------	------------	------------

7	Investeringsejendomme under opførelse		
	Kostpris primo	622.552	1.659.602
	Byggeomkostninger	625.563	522.905
	Overført til/fra investeringsejendomme, netto	-482.092	-1.336.079
	Overført til projektbeholdning	0	-223.876
	<b>Kostpris ultimo</b>	<b>766.023</b>	<b>622.552</b>
	Værdireguleringer primo	-39.506	208.971
	Tilgang	6.754	-125.704
	Overført til/fra investeringsejendomme, netto	6.601	-122.773
	<b>Værdireguleringer ultimo</b>	<b>-26.151</b>	<b>-39.506</b>
	<b>Investeringsejendomme under opførelse</b>	<b>739.872</b>	<b>583.046</b>
	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.		

8	Investeringsejendomme		
	Kostpris primo	5.380.680	4.195.503
	Regulering primo	0	-7.040
	Overført til/fra investeringsejendomme under opførelse	482.092	1.336.079
	Tilgang	58.324	4.942
	Afgang	-458.320	-148.804
	<b>Kostpris ultimo</b>	<b>5.462.776</b>	<b>5.380.680</b>
	Værdireguleringer primo	1.115.868	934.983
	Overført til/fra investeringsejendomme under opførelse	-6.601	122.773
	Tilgang	-94.382	111.537
	Afgang	-123.872	-53.425
	<b>Værdireguleringer ultimo</b>	<b>891.013</b>	<b>1.115.868</b>
	<b>Investeringsejendomme</b>	<b>6.353.789</b>	<b>6.496.548</b>
	Gennemsnitligt anvendt afkastkrav ved værdiansættelse efter DCF-modellen	5,0%	5,0%
	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 3,75 pct. og 12,0 pct., hvor hver enkelt ejendoms afkastkrav afhænger af ejendomsstype, beliggenhed, lejeforhold og beskaffenhed.		
	Ved en ændring i afkastkravene med +/- 0,25%-point ændres markedsværdien med -297 mio.kr./+331 mio.kr.		
	På udvalgte ejendomme har der været eksterne eksperter involveret i værdiansættelsen.		

9	Driftsmidler		
	Kostpris primo	479	479
	<b>Kostpris ultimo</b>	<b>479</b>	<b>479</b>
	Afskrivninger primo	-370	-345
	Tilgang	-25	-25
	<b>Afskrivninger ultimo</b>	<b>-395</b>	<b>-370</b>
	<b>Driftsmidler</b>	<b>84</b>	<b>109</b>

## Noter

<b>Note</b>	<b>Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
-------------	--	-------------------	-------------------

<b>10</b>	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>				
	Kostpris primo		2.866.793	1.386.007	
	Tilgang		907.084	1.480.786	
	Udbytte		-15.362	0	
	<b>Kostpris ultimo</b>		<b>3.758.515</b>	<b>2.866.793</b>	
	Nettoopskrivning primo		338.382	506.292	
	Afgang		-2.847	-792.240	
	Resultatandel		185.289	624.330	
	Udbytte		-32.638	0	
	<b>Op- og nedskrivninger ultimo</b>		<b>488.186</b>	<b>338.382</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>		<b>4.246.701</b>	<b>3.205.175</b>		
Supplerende oplysninger vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder (seneste regnskabsoplysninger):					
	<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Resultat</u>	<u>Egenkapital</u>
	Udviklingsselskabet af 1. juni 2015 A/S	København	100%	40.339	617.363
	K/S Engholmene	København	100%	-951	145
	AP Ejendomme Komplementarselskab ApS	København	100%	-1	36
	Fjordstjernen A/S	København	100%	-717	125.123
	Kolding Åpark 24 A/S	København	100%	-17.182	179.369
	K/S Svanemølleholm	København	100%	322.600	3.341.385
	ØG Projektselskab P/S	København	100%	-159	144.676
	Svanemølleholm Komplementar ApS	København	100%	-12	79

<b>11</b>	<b>Kapitalandele i associerede virksomheder</b>			
	Kostpris primo		234.129	831
	Tilgang		155.247	233.298
	<b>Kostpris ultimo</b>		<b>389.376</b>	<b>234.129</b>
	Nettoopskrivninger primo		7.824	80
	Resultatandel		114.078	7.994
	Afgang / udlodning		-32.500	-250
	<b>Nettoopskrivninger ultimo</b>		<b>89.402</b>	<b>7.824</b>
	<b>Regnskabsmæssig værdi</b>		<b>478.778</b>	<b>241.953</b>
		<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>
	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%	
	OPP CMØ A/S	Horsens	47,50%	
	Ejendomsselskabet Rådhusstorvet, Horsens A/S	Horsens	47,50%	
	Flodbyen Randers P/S	Randers	*) 51,00%	
	Komplementarselskabet Flodbyen Randers ApS	Randers	*) 51,00%	
	Marienlyst Århus Nord ApS	Vejle	50,00%	
	Arealudviklingsselskabet 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.

31.12.2022 31.12.2021

### 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 370 mio. kr.

Selskabet af afgivet soldarisk selvskyldnerkaution for kreditfacilitet i arealudviklingsselskab, på maksimalt 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

3.279

2.490

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, Østbanegade 135, 2100 København Ø. Foreningen AP Pension f.m.b.a. 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, 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.

## Noter

### 17. 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 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 omfatter renteindtægter af ansvarlig lånekapital ydet til associerede virksomheder.

Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger til banker samt øvrige.

#### 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.

### Balancen

#### Ejendomme

Investeringsejendomme og investeringsejendomme under opførelse med udlejning for øje værdiansættes til dagsværdi efter principperne i bekendtgørelsen om finansielle rapporter for forsikringselskaber 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 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.

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.

Ved indregning af kapital- og resultatandele tages endvidere hensyn til foreliggende

ejeaftaler 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 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 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.