



AP Ejendomme A/S

Østbanegade 135, 2100 København Ø

CVR 32467644

Årsrapport 2020

12. regnskabsår

**Godkendt på selskabets generalforsamling
Den 26. februar 2021**

Dirigent

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

Navn: **HELLE HAUGSTED**

Indholdsfortegnelse

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

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 2020 i alt 64 ejendomme og grunde. Herudover varetages drift/byggeri af 6 ejendomme ejet af øvrige selskaber i AP Pension koncernen.

I 2020 var der indtægter fra ejendommene i AP Ejendomme A/S på 259 mio. kr. mod 247 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, 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 færdigopførte ejendomme:

Ændring i afkastkrav	+0,25%-point	-0,25%-point
Ændring i markedsværdi	-167,4 mio. kr.	+184,4 mio. kr.

Ved udgangen af 2020 havde AP Ejendomme A/S' ejendomme en værdi på 5.130,5 mio. kr. mod 4.602,5 mio. kr. i 2019. Endvidere havde selskabet ejendomme under udførelse med en værdi på 1.868,6 mio. kr. mod 1.617,4 mio. i 2019.

Værdireguleringen af selskabets ejendommene medførte i 2020 en nettoopskrivning på 15,1 mio. kr. mod 527,0 mio. kr. i 2019.

Selskabets samlede gennemsnitlige afkastkrav på ejendomme værdiansat efter DCF-modellen udgør 5,2 pct. pr. 31. december 2020 mod 5,3 pct. 31. december 2019.

Selskabets resultat for 2020 er et overskud på 317,4 mio. kr. mod 919,9 mio. kr. i 2019.

Covid-19

Umiddelbart efter nedlukningen af Danmark i marts 2020 iværksatte AP Pension koncernen en nøje løbende monitorering af samtlige erhvervslejere, hvor hver enkelt lejers konkrete forhold ugentlig blev gennemgået med en vurdering af, om disse forhold kunne have indflydelse på det forventede cashflow og dermed værdiansættelsen af de enkelte ejendomme i porteføljen. Lejere, som oplevede midlertidige udfordringer, blev tilbudt henstand, som enkelte tog imod. Umiddelbart var der dog et lille behov for korrigerende eller støttende tiltag, enten i form af ændring fra kvartals- til månedsleje eller lejehenstand. Alle aftaler er blevet overholdt af lejerne, og der har ikke været covid-19 relaterede opsigelser eller fraflytninger. På boligudlejningsejendommene har pandemien haft minimal påvirkning.

Der blev foretaget selektive nedskrivninger, som efterfølgende viste sig at være midlertidige, idet alle lejere kom igennem den første del af pandemien i god økonomisk behold. Den ekstra monitorering er fortsat året ud. Enkelte lejere har fået nedsat lejen, men dette har været i forbindelse med genforhandlinger af lejekontrakter, der alligevel skulle foretages, og ses derfor ikke som en direkte følge af Covid-19. Udover nedskrivninger på færdigopførte ejendomme var især også ejendommene under udførelse påvirket af Covid-19, idet disse ejendomme i foråret forbigående blev ekstraordinært nedskrevet som følge af den forøgede usikkerhed. Disse nedskrivninger er efterfølgende tilbageført. Covid-19's indvirkning på porteføljens cashflow har således kun haft en meget begrænset effekt.

Samtidig er der også fortsat observeret investorinteresse for boligudlejningsejendomme og erhvervsdomiciler, som netop er kerneinvesteringerne for AP Pension koncernens ejendomme og udviklingsaktiviteter. Denne interesse har fastholdt afkastkravene for sådanne ejendomme og har således også været med til enten at bibeholde eller forøge ejendommenes markedsværdier.

Investeringsaktiviteten generelt i ejendomsmarkedet, og dermed sammenlignelige værdier for selskabets portefølje, er også i 2. halvår kommet tilbage på et ikke uvæsentligt niveau i forhold til 1. halvår, hvor markedet kortvarigt gik i stå. Det vurderes derfor ikke, at værdiansættelser mv. for AP Pension koncernens portefølje nu er forbundet med væsentlig større usikkerhed end tidligere.

2020 var også det første år, hvor selskabet, som tidligere besluttet, indførte kvartalsvise værdiansættelser af den samlede portefølje.

På trods af Covid-19 situationen, kørte alle AP Pension koncernens mange bygge- og udviklingsprojekter videre som forudsat både økonomisk og tidsmæssigt, idet entreprenører og håndværkere var i stand til at reorganisere sig hensigtsmæssigt under de ændrede forhold. Dette har generelt være kendetegnet for bygge- og anlægsbranchen under Covid-19.

For at støtte yderligere op om de udfordrende forhold i samfundsøkonomien generelt, som følge af pandemien, besluttede AP Pension koncernen endvidere at fremskynde alle planlagte vedligeholdelses- og udbedringsarbejder mest muligt. Således blev også arbejder planlagt til 2021/2022, fremrykket til 2020, hvis dette hensigtsmæssigt kunne udføres.

Projekter i 2020 og frem

Som i de foregående år har AP Pension koncernen i 2020 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, Horsens, 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 2020, og endnu flere færdiggøres i 2021 og de kommende år. Der forventes yderligere meget stor aktivitet i boligsegmentet i de kommende år med flere helt nye og store projekter, også med nye segmenter som f.eks. ungdomsboliger.

Samtidig fortsættes byggeri og udvikling af større erhvervsdomiciler, hvor ét stort i Fredericia blev færdigt i 2020 og flere andre sat i gang. Dette sker særligt i København, men også i de større provinsbyer, hvis der er konkrete muligheder med domicillejere. Også nye erhvervssegmenter har AP Pension koncernens fokus, og således blev selskabets første friplejehjem indviet i 2020, og flere er på vej i de kommende år.

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

Bæredygtighed

Som led i AP Pensions overordnede beslutning om et markant fokus på bæredygtige investeringer generelt, blev det besluttet, at dette skal være gældende for alle AP Pension koncernens direkte ejendomsinvesteringer. Således skal alle nye erhvervsinvesteringer opfylde DGNB certificering med minimum guld, og alle boligprojekter skal svanemærkes. F.eks. blev der taget 1. spadestik til det første svanemærkede etagebyggeri i Jylland, nærmere bestemt i Kolding samt rejsegilde på Danmarks første svanemærkede friplejehjem, beliggende i Horsens.

Også alle tidligere igangsatte byggerier blev undersøgt for muligheden for en certificering; flere med succes. Eksisterende ejendomme bliver også analyseret for energi-optimeringstiltag og indførelse af maksimal bæredygtighed i løbende drift og vedligehold.

Samtidig arbejdes der på flere fronter i forhold til at udvikle og indarbejde nye materialer og bygningsmetoder i projekterne med henblik på reduktion af miljøbelastning og CO2 udslip. Et eksempel er starten på et forsknings- og videncenter i Kalundborg, som bliver selskabets første ejendom med de bærende konstruktioner udført i træ.

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 317,4 mio. kr. foreslås disponeret således, at 153,8 mio.kr. overføres til *"Nettoopskrivning efter indre værdis metode"* og 163,7 mio. kr. overføres til *"Overført overskud eller underskud"*.

Femårsoversigt

Hovedtal

	i mio. kr.	2020	2019	2018	2017	2016
Ejendomsindtægter		259,0	247,0	272,4	274,2	204,5
Resultat af primær drift		164,1	651,8	302,5	470,3	484,0
Resultat af finansielle poster		-0,3	-0,2	-0,1	-0,2	-0,1
Årets resultat		317,4	919,9	342,5	520,1	537,8
Investeringer i materielle investeringsaktiver		6.999,2	6.220,0	4.955,5	6.221,8	5.465,3
Egenkapital		8.904,5	7.287,1	5.567,2	6.124,7	5.604,7
Balancesum		9.120,2	7.440,4	5.712,8	6.740,4	5.900,1

Nøgletal

	2020	2019	2018	2017	2016
Vægtet afkastprocent, der er lagt til grund ved fastsættelse af værdiansættelse af færdigopførte bygninger og grunde til markedsværdi efter DCF-modellen	5,2%	5,3%	5,8%	5,8%	5,7%
Egenkapitalens forrentning (Årets resultat i % af gennemsnitlig egenkapital)	4,0%	15,1%	6,2%	8,9%	9,8%

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for AP Ejendomme A/S.

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

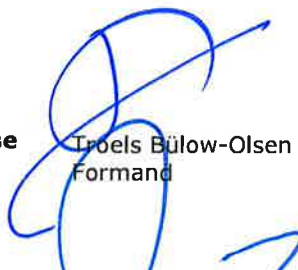
Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. februar 2021



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 2020, 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. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revision af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

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

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige

placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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


København, den 3. februar 2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56



Kasper Bruhn Udam
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne29421



Michael Thorp Larsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35823

Resultatopgørelse

Note: Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.		2020	2019
1	Ejendomsindtægter	258.950	246.956
2	Ejendomsomkostninger	-32.570	-32.483
	BRUTTORESULTAT	226.380	214.473
	Andre driftsindtægter	545	285
3	Andre eksterne omkostninger	-77.887	-68.746
7	Afskrivninger, driftsmidler	-25	-29
	RESULTAT FØR VÆRDIREGULERINGER MV.	149.013	145.983
5+6	Værdiregulering af investeringsejendomme	15.079	527.025
	Tab/avance ved salg af ejendomme	-1	-21.235
	RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	164.091	651.773
8+9	Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder	153.596	268.349
4	Finansielle omkostninger	-306	-235
	RESULTAT	317.381	919.887
Til disposition:			
	Resultat	317.381	919.887
	I alt	317.381	919.887
Foreslås anvendt således:			
	Foreslået udbytte	0	0
	Overført til reserve for Nettoopskrivning efter indre værdis metode	153.762	268.349
	Overført til Overført overskud eller underskud	163.619	651.538
	I alt	317.381	919.887

Balance pr. 31. december

Note Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.

31.12.2020 31.12.2019

AKTIVER

5	Investeringsejendomme under udførelse	1.868.573	1.617.414
6	Investeringsejendomme	5.130.486	4.602.454
7	Driftsmidler	134	159
	Materielle investeringsaktiver i alt	6.999.193	6.220.027
8	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.892.299	571.176
9	Kapitalandele i associerede virksomheder	911	5.169
	Andre værdipapirer	76.834	0
	Finansielle investeringsaktiver i alt	1.970.044	576.345
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	8.969.237	6.796.372
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	78.783	604.282
	Tilgodehavender hos lejere incl. serviceregnskaber	9.911	2.509
	Andre tilgodehavender	15.053	36.640
	Likvide beholdninger	47.210	614
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	150.957	644.045
	AKTIVER I ALT	9.120.194	7.440.417

PASSIVER

10	Selskabskapital	7.004	7.001
	Foreslået udbytte	0	0
	Overført overskud eller underskud	8.475.347	7.011.731
	Nettoopskrivning efter indre værdis metode	422.111	268.349
	EGENKAPITAL I ALT	8.904.462	7.287.081
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.840	0
	Huslejeafdrags og forudbetalte lejebeløb	95.111	79.451
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	117.716	73.788
	Anden gæld	65	97
	KORTFRISTET GÆLD I ALT	215.732	153.336
	PASSIVER I ALT	9.120.194	7.440.417

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

Egenkapitalopgørelse

Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.

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

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 12.09.2019	667	0	0	799.333	800.000
Kapitalforhøjelse, gældskonvertering 18.12.2019	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

Pengestrømsopgørelse

Alle beløb er i 1.000 kr	2020	2019
Resultat før afskrivninger mv.	149.038	146.012
Ændringer i arbejdskapital	73.741	11.984
Pengestrømme vedrørende drift før finansielle poster	222.779	157.996
Betalte finansielle omkostninger	-306	-235
Pengestrømme vedrørende drift	222.473	157.761
Tilgang materielle anlægsaktiver	-790.694	-975.834
Afgang materielle anlægsaktiver	26.581	217.052
Tilgang finansielle anlægsaktiver	-1.244.098	-23.487
Afgang finansielle anlægsaktiver og modtaget udbytte	3.995	-245
Pengestrømme vedrørende investeringer	-2.004.216	-782.514
Ændring i tilgodehavende hos koncernselskaber	528.339	-181.376
Kontant kapitalindsud	1.300.000	1.300.000
Udloddet udbytte	0	-500.000
Pengestrømme vedrørende finansiering	1.828.339	618.624
Pengestrømme netto	46.596	-6.129
Likvider		
Likvide midler primo	-614	-6.743
Likvide midler ultimo	47.210	614
Ændring i likvider	46.596	-6.129

Noter

Note	Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.	2020	2019
1	Ejendomsindtægter		
	Huslejeindtægt AP Pension livsforsikringsaktieselskab	16.849	14.970
	Andre huslejeindtægter	242.101	231.986
	Ejendomsindtægter	258.950	246.956
2	Ejendomsomkostninger		
	Vedligeholdelse af ejendomme	-21.568	-23.167
	Andre driftsudgifter	-11.002	-9.316
	Ejendomsomkostninger	-32.570	-32.483
3	Andre eksterne omkostninger		
	Omkostningsandel AP Pension livsforsikringsaktieselskab	-76.816	-68.279
	Andre omkostninger	-1.071	-467
	Andre eksterne omkostninger	-77.887	-68.746
4	Finansielle omkostninger		
	Renteomkostninger bank	-306	-235
	Finansielle omkostninger	-306	-235
5	Investeringsejendomme under udførelse		
	Kostpris primo	1.425.130	899.678
	Byggeomkostninger	765.172	973.286
	Afgang	-26.557	-175.812
	Overført til/fra investeringsejendomme, netto	-504.143	-272.022
	Kostpris ultimo	1.659.602	1.425.130
	Værdireguleringer primo	192.284	0
	Tilgang	37.446	192.284
	Overført til/fra investeringsejendomme, netto	-20.759	0
	Værdireguleringer ultimo	208.971	192.284
	Investeringsejendomme under opførelse	1.868.573	1.617.414
6	Investeringsejendomme		
	Kostpris primo	3.665.863	3.470.577
	Overført til/fra investeringsejendomme under udførelse	504.143	261.382
	Tilgang	25.497	2.519
	Afgang	0	-68.615
	Kostpris ultimo	4.195.503	3.665.863
	Værdireguleringer primo	936.591	585.041
	Overført til/fra investeringsejendomme under opførelse	20.759	10.640
	Tilgang	-22.367	334.741
	Afgang	0	6.169
	Værdireguleringer ultimo	934.983	936.591
	Investeringsejendomme	5.130.486	4.602.454
	Gennemsnitligt anvendt afkastkrav ved værdiansættelse efter DCF-modellen	5,2%	5,3%
	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. 31.12.2020 31.12.2019

7	Driftsmidler		
	Kostpris primo	479	527
	Afgang	0	-48
	Kostpris ultimo	479	479
	Afskrivninger primo	-320	-339
	Afgang	0	48
	Tilgang	-25	-29
	Afskrivninger ultimo	-345	-320
	Driftsmidler	134	159

8	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
	Kostpris primo	218.909	194.535
	Tilgang	1.244.098	24.374
	Afgang	-77.000	0
	Kostpris ultimo	1.386.007	218.909
	Nettoopskrivning primo	352.267	83.825
	Afgang	166	0
	Resultatandel	153.859	268.442
	Op- og nedskrivninger ultimo	506.292	352.267
	Regnskabsmæssig værdi	1.892.299	571.176

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

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Resultat</u>	<u>Egenkapital</u>
Udviklingselskabet af 1. juni 2015 A/S	København	100%	74.498	830.844
K/S Engholmene	København	100%	70.842	683.335
AP Ejendomme Komplementarselskab ApS	København	100%	2	34
Fjordstjernen A/S	København	100%	4.414	137.436
Kolding Åpark 24 A/S	København	100%	4.400	189.181
ØG Projektselskab P/S	København	100%	-131	51.469

9	Kapitalandele i associerede virksomheder		
	Kostpris primo	831	1.718
	Afgang	0	-887
	Kostpris ultimo	831	831
	Nettoopskrivninger primo	4.338	4.186
	Resultatandel	-263	-93
	Afgang / udlodning	-3.995	245
	Nettoopskrivninger ultimo	80	4.338
	Regnskabsmæssig værdi	911	5.169
	<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%

Noter

Note: Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.

31.12.2020 31.12.2019

10 Selskabskapital

Selskabskapitalen består af én aktieklasser.

11 Eventualforpligtelser

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

Selskabet indestår for at datterselskaber, i forlængelse af henholdsvis erhvervelse af grundstykke og salg af ejendom under opførelse, opfylder betingelser iht. indgået Tilbudsafsaftale og forpligtelser vedrørende Totalentreprisekontrakt samt Samarbejdsaftale.

12 Personaleforhold

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

Vederlag, løn m.v. til direktion og bestyrelse

2.135 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 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 Udviklingselskabet af 1. juni 2015 A/S, K/S Engholmene, AP Ejendomme Komplementarselskab ApS, Fjordstjernen A/S, Kolding Åpark 24 A/S og ØG Projektselskab P/S som følge af ejerandel.

Noter

15. Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Selskabets årsrapport aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Med henvisning til årsregnskabslovens § 112 aflægges der ikke koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Koncerninterne transaktioner

Moderselskabet AP Pension livsforsikringsaktieselskab leverer administrative ydelser til koncernens dattervirksomheder, dog forestår AP 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 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 datter- og koncernvirksomheder og indregnes i takt med de leverede ydelser.

Skat

Da selskabets ejendomme udgør mindst 90 pct. af aktiverne, anses den skattepligtige indkomst for indtjent af moderselskabet jf. selskabsskatelovens § 3A. Aktuell selskabsskat og udskudt skat afsættes derfor i moderselskabet.

Balancen

Ejendomme

Investerings ejendomme og investeringsejendomme under udførelse med udlejning for øje værdiansættes til dagsværdi efter principperne i bekendtgørelsen om finansielle rapporter for forsikringsselskaber og tværgående pensionskasser ved anvendelse af DCF-modellen.

Hvis det ikke er muligt at opgøre dagsværdien på balancedagen pålideligt, anvendes kostpris som bedste udtryk herfor.

Dagsværdien opgøres på grundlag af et budgetteret driftsafkast for de kommende 10 år (inkl. forventninger til tomgang og indekseret huslejeniveau i øvrigt for hver ejendom) samt et forventet normalårs-resultat for perioden efter år 10. Pengestrømmene tilbagediskonteres til en dagsværdi pr. balancedagen baseret på et af ledelsen fastsat inflationskorrigeret afkastkrav. Inflationskorrektionen udgør som hovedregel 2%. Endelig tillægges værdien af deposita.

For investeringsejendomme under opførelse med udlejning for øje medtages en forholdsmæssig andel af den forventede værdistigning ved ibrugtagning indirekte via et højere afkast-

krav. 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 nettorealisationsværdien skønnes lavere.

Driftsmidler og inventar

Driftsmidler og inventar værdiansættes til anskaffelsessværdien 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 ind-

tægtsføres 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 moder-selskabets 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 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Andre værdipapirer

Andre værdipapirer omfatter kapitalandele i koncernselskaber, som ikke er dattervirksomheder eller associerede virksomheder.

Andre værdipapirer indregnes og måles efter den indre værdis metode.

Tilgodehavender

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

Gæld

Gæld indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen præsenteres efter den indirekte metode og viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder, aktiviteter og finansielle anlægsaktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg mv. af immaterielle og materielle anlægsaktiver, herunder anskaffelse af finansielt leasede aktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, indgåelse af finansielle leasingaftaler, afdrag på rentebærende gæld, køb af egne aktier samt betaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med ubetydelig kursrisiko, med fradrag af kortfristet bankgæld.

