



## **AP Ejendomme & Projekter ApS**

Østbanegade 135, 2100 København Ø

**CVR 32467660**

### **Årsrapport 2016**

**8. regnskabsår**

**Godkendt på selskabets generalforsamling  
den 22. februar 2017**

**Dirigent**

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

Navn:

---

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger .....	1
Ledelsesberetning.....	2
Femårsoversigt .....	3
Ledelsespåtegning .....	4
Intern revisions påtegning .....	5
Den uafhængige revisors påtegning .....	6
Resultatopgørelse.....	8
Balance pr. 31. december.....	9
Egenkapitalopgørelse .....	10
Pengestrømsopgørelse .....	11
Noter .....	12

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabsnavn</b>	AP Ejendomme & Projekter ApS Østbanegade 135 2100 København Ø CVR 32467660
<b>Bestyrelse</b>	Bo Normann Rasmussen Ralf Magnussen Karsten Laursen
<b>Direktion</b>	Peter Olsson
<b>Intern revision</b>	Ole Helbo Esbensen
<b>Valgt revision</b>	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

## Ledelsesberetning

I 2016 var der indtægter i ejendommene i AP Ejendomme & Projekter ApS på 30,8 mio. kr. mod 50,2 mio. kr. året før.

Reduktionen kan henføres til et frasalg af ejendomme for ca. 83 mio. kr. løbende over regnskabsåret med en realiseret avance på 5,1 mio. kr.

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 4,50 pct. og 6,25 pct., hvor hver enkelt ejendoms afkastkrav afhænger af ejendomstype, beliggenhed, leje-forhold og stand.

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

<b>Ændring i afkastkrav</b>	<b>+0,25%</b>	<b>-0,25%</b>
<b>Ændring i markedsværdi</b>	-11 mio. kr.	+12 mio. kr.

Ved udgangen af 2016 havde selskabet 6 ejendommene med en værdi på 421,4 mio. kr. Ved udgangen af 2015 havde selskabet ejendomme med en værdi på 496,6 mio. kr.

Selskabets samlede gennemsnitlige afkastkrav på ejendomme værdiansat efter DCF-metoden er 5,7 pct. pr. 31. december 2016 mod 5,5 pct. pr. 31. december 2015.

Selskabets resultat for 2016 er et overskud på 19,0 mio. kr. mod 54,6 mio. kr. i 2015.

### Forventninger til fremtiden

AP Ejendomme & Projekter ApS forventer i de kommende år at fortsætte driften af den nuværende ejendomsportefølje. På markedet for boligejendomme ses fortsat stor handelsaktivitet, og der pågår derfor stadig sondering af mulighederne for frasalg af eksisterende ejendomme, som ikke længere skønnes at have udviklingspotentiale i eget regi, eller hvortil der kan opnås en attraktiv pris.

### 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 19,0 mio. kr. med fradrag af foreslået udbytte på 0 mio.kr. og ekstraordinært udbyttet udloddet i regnskabsåret på 125 mio. kr. svarende til i alt -106,0 mio.kr. foreslås overført til "overført overskud eller underskud".

## Femårsoversigt

### Hovedtal

i mio. kr.	2016	2015	2014	2013	2012
Ejendomsindtægter	<b>30,8</b>	50,2	81,1	92,8	120,9
Resultat af primær drift	<b>28,4</b>	63,8	126,3	66,6	33,0
Resultat af finansielle poster	<b>0,0</b>	-0,0	1,4	-4,3	-36,0
Årets resultat	<b>19,0</b>	54,6	127,7	62,2	-2,8
Investeringer i materielle investeringsaktiver	<b>421,4</b>	496,6	1.151,2	1.379,2	1.922,6
Egenkapital	<b>432,3</b>	1.138,3	1.483,6	1.355,9	661,9
Balancesum	<b>447,1</b>	1.160,7	1.515,0	1.537,0	2.208,4

### Nøgletal

i mio. kr.	2016	2015	2014	2013	2012
Vægtet afkastprocent, der er lagt til grund ved fastsættelse af værdiansættelse af bygninger og grunde til markedsværdi efter DCF-modellen	<b>5,7%</b>	5,5%	4,9%	4,8%	4,6%
Egenkapitalens forrentning (Årets resultat i % af gennemsnitlig egenkapital)	<b>2,7%</b>	4,5%	9,0%	4,7%	-0,8%

## Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for AP Ejendomme & Projekter ApS.

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 26. januar 2017

**Direktion**



Peter Olsson

**Bestyrelse**



Bo Normann Rasmussen

Ralf Magnussen



Karsten Laursen

## Intern revisions revisionspåtegning

### Konklusion

Det er min opfattelse, at årsregnskabet for AP Ejendomme & Projekter ApS giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 i overensstemmelse med Årsregnskabsloven så vidt angår årsregnskabet.

### Den udførte revision

Jeg har revideret årsregnskabet for AP Ejendomme & Projekter ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016. Årsregnskabet udarbejdes efter Årsregnskabsloven.

Revisionen er udført på grundlag af Finanstilsynets bekendtgørelse om revisionens gennemførelse i finansielle virksomheder mv. og efter internationale standarder om revision vedrørende planlægning og udførelse af revisionsarbejdet.

Jeg har planlagt og udført revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Jeg har deltaget i revisionen af alle væsentlige og risikofyldte områder.

Det er min opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for min konklusion.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Min konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og jeg udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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

Mit ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til Årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det min opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med Årsregnskabsloven krav. Jeg har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 26. januar 2017



Ole Helbo Esbensen

revisionschef

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i AP Ejendomme & Projekter ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for AP Ejendomme & Projekter ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, 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. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

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

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

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

#### Revisors ansvar for revision af årsregnskabet

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

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de 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 2017

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56

  
Jacques Peronard  
statsautoriseret revisor

  
Michael Thoro Larsen  
statsautoriseret revisor

## Resultatopgørelse

Note	Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.	2016	2015
1	Ejendomsindtægter	30.833	50.161
2	Ejendomsomkostninger	-9.619	-18.077
	<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>21.214</b>	<b>32.084</b>
3	Andre eksterne omkostninger	-6.102	-6.570
8	Afskrivninger	-6	-76
	<b>RESULTAT FØR VÆRDIREGULERINGER M.V.</b>	<b>15.106</b>	<b>25.438</b>
7	Værdiregulering af investeringsejendomme	8.145	6.823
	Avance ved salg af ejendomme	5.111	31.562
	<b>RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT</b>	<b>28.362</b>	<b>63.823</b>
4	Finansielle indtægter	0	0
5	Finansielle omkostninger	-56	-6
	<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>28.306</b>	<b>63.817</b>
6	Skat	-9.261	-9.186
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>19.045</b>	<b>54.631</b>
	<b>Til disposition:</b>		
	Årets resultat	19.045	54.631
	<b>I alt</b>	<b>19.045</b>	<b>54.631</b>
	<b>Foreslås anvendt således:</b>		
	Foreslået udbytte	0	600.000
	Disponeret og udloddet ekstraordinært udbytte	125.000	0
	Overført til <i>Overført overskud eller underskud</i>	-105.955	-545.369
	<b>I alt</b>	<b>19.045</b>	<b>54.631</b>

## Balance pr. 31. december

Note	Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.	31.12.2016	31.12.2015
------	---------------------------------------	------------	------------

### AKTIVER

7	Investeringsejendomme	421.382	496.615
8	Driftsmidler	8	14
	<b>Materielle investeringsaktiver i alt</b>	<b>421.390</b>	<b>496.629</b>
	<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>421.390</b>	<b>496.629</b>
	Udskudt skatteaktiv	21	26
	Indestående i Grundejernes Investeringsfond	0	1.202
	Tilgodehavende AP Pension livsforsikringsaktieselskab	2.984	636.209
	Tilgodehavender hos lejerne	1.919	2.420
	Andre tilgodehavender	9.812	3.570
	Periodeafgrænsningsposter	0	1.630
	Likvide beholdninger	10.930	18.977
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>25.666</b>	<b>664.035</b>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>447.056</b>	<b>1.160.664</b>

### PASSIVER

9	Selskabskapital	245	245
	Overført overskud eller underskud	432.058	538.013
	Foreslået udbytte	0	600.000
	<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>432.303</b>	<b>1.138.258</b>
	Skyldig selskabsskat	5.662	8.025
	Grundejernes Investeringsfond	0	1.202
	Huslejedeposita og forudbetalte lejebeløb	6.669	8.128
	Andre kreditorer	2.422	5.051
	<b>KORTFRISTET GÆLD I ALT</b>	<b>14.753</b>	<b>22.406</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>447.056</b>	<b>1.160.664</b>

- 10 Eventualforpligtelser
- 11 Personaleforhold
- 12 Koncernforhold
- 13 Nærstående parter
- 14 Anvendt regnskabspraksis

## Egenkapitalopgørelse

Note Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.

<b>Egenkapitalopgørelse 31.12.2016</b>	Anparts- kapital	Foreslået udbytte	Overført overskud eller underskud	Egenkapital i alt
Egenkapital 01.01.2016	245	600.000	538.013	1.138.258
Udbetalt udbytte	0	-600.000	0	-600.000
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	-125.000	-125.000
Årets resultat	0	0	19.045	19.045
<b>Egenkapital 31.12.2016</b>	<b>245</b>	<b>0</b>	<b>432.058</b>	<b>432.303</b>

<b>Egenkapitalopgørelse 31.12.2015</b>	Anparts- kapital	Foreslået udbytte	Overført overskud eller underskud	Egenkapital i alt
Egenkapital 01.01.2015	245	400.000	1.083.382	1.483.627
Udbetalt udbytte	0	-400.000	0	-400.000
Årets resultat	0	600.000	-545.369	54.631
<b>Egenkapital 31.12.2015</b>	<b>245</b>	<b>600.000</b>	<b>538.013</b>	<b>1.138.258</b>

## Pengestrømsopgørelse

Alle beløb er i t.kr.	2016	2015
Resultat før afskrivninger mv.	15.112	25.513
Ændringer i arbejdskapital	-19.817	-13.184
<b>Pengestrømme vedrørende drift før finansielle poster</b>	<b>-4.705</b>	<b>12.329</b>
Modtagne finansielle indtægter	0	0
Betalte finansielle omkostninger	-56	-6
<b>Pengestrømme vedrørende drift</b>	<b>-4.761</b>	<b>12.323</b>
Køb af materielle anlægsaktiver	0	-1.041
Salg af materielle anlægsaktiver	88.489	693.918
<b>Pengestrømme vedrørende investeringer</b>	<b>88.489</b>	<b>692.877</b>
Ændring i tilgodehavende hos AP Pension livsforsikringsaktieselskab	633.225	-298.149
Ændring i gæld til moderselskab	0	0
Udloddet udbytte	-725.000	-400.000
<b>Pengestrømme vedrørende finansiering</b>	<b>-91.775</b>	<b>-698.149</b>
<b>Pengestrømme netto</b>	<b>-8.047</b>	<b>7.051</b>
<b>Likvider</b>		
Likvide midler primo	-18.977	-11.926
Likvide midler ultimo	10.930	18.977
<b>Ændring i likvider</b>	<b>-8.047</b>	<b>7.051</b>

## Noter

Note	Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.	2016	2015
<b>1</b>	<b>Ejendomsindtægter</b>		
	Huslejeindtægter	30.644	49.732
	Andre huslejerelaterede indtægter	189	429
	<b>Ejendomsindtægter</b>	<b>30.833</b>	<b>50.161</b>
<b>2</b>	<b>Ejendomsomkostninger</b>		
	Vedligeholdelse af ejendomme	-7.057	-13.566
	Andre driftsudgifter	-2.562	-4.511
	<b>Ejendomsomkostninger</b>	<b>-9.619</b>	<b>-18.077</b>
<b>3</b>	<b>Andre eksterne omkostninger</b>		
	Omkostningsandel AP Pension livsforsikringsaktieselskab	-6.064	-6.540
	Andre omkostninger	-38	-30
	<b>Andre eksterne omkostninger</b>	<b>-6.102</b>	<b>-6.570</b>
<b>4</b>	<b>Finansielle indtægter</b>		
	Renteindtægter koncernmellemværender	0	0
	<b>Finansielle indtægter</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>5</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>		
	Andre renteomkostninger	-56	-6
	<b>Finansielle omkostninger</b>	<b>-56</b>	<b>-6</b>
<b>6</b>	<b>Skat</b>		
	Ændring i udskudt skat	-5	-1.159
	Effekt af ændret skatteprocent	0	-2
	Aktuel skat, tidligere år	-3.594	0
	Aktuel skat	-5.662	-8.025
	<b>Skat</b>	<b>-9.261</b>	<b>-9.186</b>
<b>7</b>	<b>Investerings ejendomme</b>		
	Kostpris primo	497.615	1.150.079
	Tilgang	0	1.041
	Afgang	-76.394	-653.505
	<b>Kostpris ultimo</b>	<b>421.221</b>	<b>497.615</b>
	Værdireguleringer primo	-1.000	1.028
	Tilgang	8.145	6.823
	Afgang	-6.984	-8.851
	<b>Værdireguleringer ultimo</b>	<b>161</b>	<b>-1.000</b>
	<b>Investerings ejendomme</b>	<b>421.382</b>	<b>496.615</b>
	Gennemsnitligt anvendt afkastkrav ved værdiansættelse efter DCF-modellen	5,7%	5,5%
	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.	2016	2015
<b>8</b>	<b>Driftsmidler</b>		
	Kostpris primo	108	772
	Korrektion primo	0	-578
	Afgang	-42	-86
	<b>Kostpris ultimo</b>	<b>66</b>	<b>108</b>
	Afskrivninger primo	-94	-682
	Korrektion primo	0	578
	Tilgang	-6	-76
	Afgang	42	86
	<b>Afskrivninger ultimo</b>	<b>-58</b>	<b>-94</b>
	<b>Driftsmidler</b>	<b>8</b>	<b>14</b>
<b>9</b>	<b>Selskabskapital</b>	<b>245</b>	<b>245</b>
	Anpartskapitalen består af: 245 anparter á 1.000 kr.		
	Anpartskapital ved stiftelse 2009	125	
	Kapitalforhøjelse 2010, kontant	20	
	Kapitalforhøjelse 2012, apportindskud	100	
	<b>Anpartskapital ultimo</b>	<b>245</b>	
<b>10</b>	<b>Eventualforpligtelser</b>		
	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 hæfter ubegrænset og solidarisk for selskabsskat i andre sambeskattede selskaber i sambeskatningskredsen.		
<b>11</b>	<b>Personaleforhold</b>		
	Selskabet har ikke beskæftiget medarbejdere i regnskabsåret, bortset fra ejendomsinspektører og viceværter samt direktionen.		
	Der er ikke ydet vederlag, løn m.v. til direktion og bestyrelse i regnskabsåret.		
<b>12</b>	<b>Koncernforhold</b>		
	AP Ejendomme & Projekter ApS er en helejet dattervirksomhed af AP Ejendomme A/S, Østbanegade 135, København Ø. Foreningen AP Pension f.m.b.a. udarbejder koncernregnskab, hvori selskabet indgår som dattervirksomhed.		
<b>13</b>	<b>Nærstående parter</b>		
	AP Ejendomme A/S har bestemmende indflydelse på AP Ejendomme & Projekter ApS som følge af ejerandel.		

## Noter

### 14. Anvendt regnskabspraksis

#### Generelt

Selskabets årsrapport aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

#### 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

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 de øvrige selskaber i koncernen.

Alle ydelser leveret til koncerninterne virksomheder afregnes på omkostningsdækkende basis.

Koncerninterne handler med aktiver, herunder værdipapirer, sker til markedspriser.

Koncerninterne mellemværender forrentes.

#### Resultatopgørelsen

##### Bruttoresultat

I bruttoresultatet indgår årets huslejeindtægter m.v.. med fradrag af administrations- og vedligeholdelse-/ombygningsudgifter m.v.

##### Skat

Da selskabets ejendomme ikke i 2015 og 2016 i gennemsnit har udgjort mindst 90 pct. af aktiverne, anses den skattepligtige indkomst ikke indtjent af moderselskabet jf. selskabsskattelovens § 3 A. Aktuell selskabsskat og udskudt skat afsættes derfor ikke længere i moderselskabet.

Aktuel skat af årets resultat beregnes med den aktuelle skatteprocent af årets forventede skattepligtige indkomst.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige virksomheder i koncernen, og der foretages fuld fordeling af selskabsskatter inden for sambeskatningen, således at selskabsskatten afregnes virksomhederne imellem.

Virksomheder med negativ skattepligtig indkomst modtager således refusion (indtægt) svarende til skatteværdien af underskuddet, der anvendes af andre virksomheder i sambeskatningen.

Der beregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem de regnskabsmæssige og de skattemæssige værdier. Ved beregningen anvendes den skattesats, som er gældende i det indkomstår, hvor den udskudte skat forventes aktualiseret. Fremførte skattemæssige underskud modregnes i grundlaget for beregning af den udskudte skat.



## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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 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.

På udvalgte ejendomme har der været eksterne eksperter involveret i værdiansættelsen.

### 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.

### Tilgodehavender

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

### Gæld

Gæld, der ikke vedrører investeringsejendomme, 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.