



AP Ejendomme & Projekter ApS

Østbanegade 135, 2100 København Ø

CVR 32467660

Årsrapport 2018

10. regnskabsår

**Godkendt på selskabets generalforsamling
Den 27. februar 2019**

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
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4
Resultatopgørelse	6
Balance pr. 31. december.....	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Selskabsoplysninger

Selskabsnavn	AP Ejendomme & Projekter ApS Østbanegade 135 2100 København Ø CVR 32467660
Bestyrelse	Nils Bo Normann Rasmussen Ralf Magnussen Karsten Laursen
Direktion	Peter Olsson
Valgt revision	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ledelsesberetning

I 2018 var der indtægter vedrørende ejendommene i AP Ejendomme & Projekter ApS på 23,5 mio. kr. mod 25,8 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 4,50 pct. og 6,50 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

Ændring i afkastkrav	+0,25%-point	-0,25%-point
Ændring i markedsværdi	-11 mio. kr.	+12 mio. kr.

Ved udgangen af 2018 havde selskabet 6 ejendomme med en værdi på 326,7 mio. kr. Ved udgangen af 2017 havde selskabet ejendomme med en værdi på 324,4 mio. kr.

Selskabets samlede gennemsnitlige afkastkrav på ejendomme værdiansat efter DCF-metoden

er 5,8 pct. pr. 31. december 2018 mod 6,0 pct. pr. 31. december 2017.

Selskabets resultat for 2018 er et overskud på 18,5 mio. kr. mod 16,1 mio. kr. i 2017.

Forventninger til fremtiden

AP Ejendomme & Projekter ApS forventer i de kommende år at fortsætte driften af den nuværende ejendomsportefølje. Dog er der ultimo 2018 indgået aftale om salg af en af ejendommene til overdragelse i 1. kvartal 2019. 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.

En af selskabets ejendomme ændrer i 2019 status til et udviklingsprojekt, idet man forventer at ombygge ejendommen fra erhverv til boliger.

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 18,5 mio. kr. med fradrag af foreslået udbytte på 300,0 mio.kr. og ekstraordinært udbyttet udloddet i regnskabsåret på 25,0 mio. kr. svarende til i alt -306,5 mio.kr. foreslås overført til "overført overskud eller underskud".

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 6. februar 2019

Direktion



Peter Olsson

Bestyrelse



Nils Bo Normann Rasmussen



Ralf Magnussen



Karsten Laursen

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 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 regnskabsmæs-

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

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet er 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 6. februar 2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56


Jacques Bernard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne16613


Michael Thorø Larsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35823

Resultatopgørelse

Note		2018	2017
Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.			
1	Ejendomsindtægter	23.513	25.819
2	Ejendomsomkostninger	-6.542	-6.826
	BRUTTORESULTAT	16.971	18.993
3	Andre eksterne omkostninger	-519	-518
6	Afskrivninger	-3	-5
	RESULTAT FØR VÆRDIREGULERINGER M.V.	16.449	18.470
5	Værdiregulering af investeringsejendomme	2.312	-968
	Avance ved salg af ejendomme	-250	-1.379
	RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	18.511	16.123
4	Finansielle omkostninger	-22	-63
	RESULTAT	18.489	16.060
Til disposition:			
	Resultat	18.489	16.060
	I alt	18.489	16.060
Foreslås anvendt således:			
	Foreslået udbytte	300.000	0
	Disponeret og udloddet ekstraordinært udbytte	25.000	110.000
	Overført til <i>Overført overskud eller underskud</i>	-306.511	-93.940
	I alt	18.489	16.060

Balance pr. 31. december

Note Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.

31.12.2018

31.12.2017

AKTIVER

5	Investeringsejendomme	326.740	324.428
6	Driftsmidler	0	3
	Materielle investeringsaktiver i alt	326.740	324.431
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	326.740	324.431
	Tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed	8.073	13.650
	Tilgodehavender hos lejerner	2.081	1.713
	Andre tilgodehavender	93	4.534
	Likvide beholdninger	2.482	1.392
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	12.729	21.289
	AKTIVER I ALT	339.469	345.720

PASSIVER

	Selskabskapital	245	245
	Foreslået udbytte	300.000	0
	Overført overskud eller underskud	31.607	338.118
	EGENKAPITAL I ALT	331.852	338.363
	Huslejedeposita og forudbetalte lejeløb	5.554	5.581
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.044	1.757
	Anden gæld	19	19
	KORTFRISTET GÆLD I ALT	7.617	7.357
	PASSIVER I ALT	339.469	345.720

- 7** Eventualforpligtelser
- 8** Personaleforhold
- 9** Koncernforhold
- 10** Nærstående parter
- 11** Anvendt regnskabspraksis

Egenkapitaloppgørelse

Note Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.

Egenkapitaloppgørelse 31.12.2018	Anparts- kapital	Foreslået udbytte	Overført overskud eller underskud	Egenkapital i alt
Egenkapital 01.01.2018	245	0	338.118	338.363
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	-25.000	-25.000
Resultat	0	300.000	-281.511	18.489
Egenkapital 31.12.2018	245	300.000	31.607	331.852

Egenkapitaloppgørelse 31.12.2017	Anparts- kapital	Foreslået udbytte	Overført overskud eller underskud	Egenkapital i alt
Egenkapital 01.01.2017	245	0	432.058	432.303
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	-110.000	-110.000
Resultat	0	0	16.060	16.060
Egenkapital 31.12.2017	245	0	338.118	338.363

Noter

Note	Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.	2018	2017
1	Ejendomsindtægter		
	Huslejeindtægter	23.462	25.728
	Andre huslejerelaterede indtægter	51	91
	Ejendomsindtægter	23.513	25.819
2	Ejendomsomkostninger		
	Vedligeholdelse af ejendomme	-5.157	-5.080
	Andre driftsudgifter	-1.385	-1.746
	Ejendomsomkostninger	-6.542	-6.826
3	Andre eksterne omkostninger		
	Servicehonorar, koncern	-500	-500
	Andre omkostninger	-19	-18
	Andre eksterne omkostninger	-519	-518
4	Finansielle omkostninger		
	Renter bank	-22	-63
	Finansielle omkostninger	-22	-63

Noter

Note	Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.	31.12.2018	2017
5	Investeringsjendomme		
	Kostpris primo	325.931	421.221
	Tilgang	0	58
	Afgang	0	-95.348
	Kostpris ultimo	325.931	325.931
	Værdireguleringer primo	-1.503	161
	Tilgang	2.312	-968
	Afgang	0	-696
	Værdireguleringer ultimo	809	-1.503
	Investeringsjendomme	326.740	324.428
	Gennemsnitligt anvendt afkastkrav ved værdiansættelse efter DCF-modellen	5,8%	6,0%
	Omtale af afkastkrav og følsomheder findes i beretningen på side 2.		
	På udvalgte ejendomme har der været eksterne eksperter involveret i værdiansættelsen.		
6	Driftsmidler		
	Kostpris primo	66	66
	Kostpris ultimo	66	66
	Afskrivninger primo	-63	-58
	Tilgang	-3	-5
	Afskrivninger ultimo	-66	-63
	Driftsmidler	0	3
7	Eventualforpligtelser		
	Selskabet er fællesregistreret med de øvrige virksomheder i AP koncernen. Som følge heraf hæfter selskabet solidarisk for det samlede afgiftstilsvær med de øvrige virksomheder under fællesregistreringen.		
	Der afsættes ikke udskudt skat i selskabets regnskab, men der påhviler selskabet en eventuel skatteforpligtelse.		
8	Personaleforhold		
	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.		
9	Koncernforhold		
	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.		
10	Nærstående parter		
	AP Ejendomme A/S har bestemmende indflydelse på AP Ejendomme & Projekter ApS som følge af ejerandel.		

Noter

11. Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Selskabets årsrapport aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

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

Moderselskabet AP Ejendomme A/S leverer administrative ydelser til sine dattervirksomheder.

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 & Projekter ApS og koncerninterne virksomheder afregnes på omkostningsdækkende basis.

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 udgør mindst 90 pct. af aktiverne, anses den skattepligtige indkomst for indkomståret 2018 for indtjent af AP Pension livsforsikringsaktieselskab (som ejer selskabets moderselskab) jf. selskabsskattelovens § 3A. Aktuell selskabsskat og udskudt skat afsættes derfor i AP Pension livsforsikringsaktieselskab.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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 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 og boligejendomme til salg er værdiansat til salgspris pr. kvm.

Driftsmidler

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