



# AP Ejendomme & Projekter ApS

Østbanegade 135, 2100 København Ø

**CVR 32467660**

## Årsrapport 2017

9. regnskabsår

**Godkendt på selskabets generalforsamling  
den 27. februar 2018**

**Dirigent**

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

Navn:

---

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger .....	1
Ledelsesberetning .....	2
Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	4
Resultatopgørelse .....	6
Balance pr. 31. december .....	7
Egenkapitalopgørelse .....	8
Noter .....	9

## Selskabsoplysninger

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

## Ledelsesberetning

I 2017 var der indtægter vedrørende ejendommene i AP Ejendomme & Projekter ApS på 25,8 mio. kr. mod 30,8 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 4,75 pct. og 6,75 pct., hvor hver enkelt ejendoms afkastkrav afhænger af ejendomsstype, 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

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

Ved udgangen af 2017 havde selskabet 6 ejendommene med en værdi på 324,4 mio. kr. Ved udgangen af 2016 havde selskabet ejendomme med en værdi på 421,4 mio. kr.

Selskabets samlede gennemsnitlige afkastkrav på ejendomme værdiansat efter DCF-metoden er 6,0 pct. pr. 31. december 2017 mod 5,7 pct. pr. 31. december 2016.

Selskabets resultat for 2017 er et overskud på 16,1 mio. kr. mod 19,0 mio. kr. i 2016.

### 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 16,1 mio. kr. med fradrag af foreslået udbytte på 0 mio.kr. og ekstraordinært udbyttet udloddet i regnskabsåret på 110 mio. kr. svarende til i alt -93,9 mio.kr. foreslås overført til "overført overskud eller underskud".

## Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2018

**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 2017, 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. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 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 2018

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56

  
Jacques Peronard  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 16613

  
Michael Thorø Larsen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 35823

## Resultatopgørelse

Note	Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.	2017	2016
1	Ejendomsindtægter	25.819	30.833
2	Ejendomsomkostninger	-6.826	-9.619
	<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>18.993</b>	<b>21.214</b>
3	Andre eksterne omkostninger	-518	-6.102
8	Afskrivninger	-5	-6
	<b>RESULTAT FØR VÆRDIREGULERINGER M.V.</b>	<b>18.470</b>	<b>15.106</b>
7	Værdiregulering af investeringsejendomme	-968	8.145
	Avance ved salg af ejendomme	-1.379	5.111
	<b>RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT</b>	<b>16.123</b>	<b>28.362</b>
4	Finansielle indtægter	0	0
5	Finansielle omkostninger	-63	-56
	<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>16.060</b>	<b>28.306</b>
6	Skat	0	-9.261
	<b>RESULTAT</b>	<b>16.060</b>	<b>19.045</b>
<b>Til disposition:</b>			
	Resultat	16.060	19.045
	<b>I alt</b>	<b>16.060</b>	<b>19.045</b>
<b>Foreslås anvendt således:</b>			
	Foreslået udbytte	0	0
	Disponeret og udloddet ekstraordinært udbytte	110.000	125.000
	Overført til <i>Overført overskud eller underskud</i>	-93.940	-105.955
	<b>I alt</b>	<b>16.060</b>	<b>19.045</b>



## Balance pr. 31. december

Note Alle beløb er anført i hele 1.000 kr. 31.12.2017 31.12.2016

### AKTIVER

7	Investeringsejendomme	324.428	421.382
8	Driftsmidler	3	8
	<b>Materielle investeringsaktiver i alt</b>	<b>324.431</b>	<b>421.390</b>
	<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>324.431</b>	<b>421.390</b>
	Udskudt skatteaktiv	0	21
	Tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed	13.650	2.984
	Tilgodehavender hos lejerne	1.713	1.919
	Andre tilgodehavender	4.534	9.812
	Likvide beholdninger	1.392	10.930
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>21.289</b>	<b>25.666</b>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>345.720</b>	<b>447.056</b>

### PASSIVER

9	Selskabskapital	245	245
	Foreslået udbytte	0	0
	Overført overskud eller underskud	338.118	432.058
	<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>338.363</b>	<b>432.303</b>
	Skyldig selskabsskat	0	5.662
	Huslejedeposita og forudbetalte lejebeløb	5.581	6.669
	Leverandører af varer og tjenester	1.757	2.403
	Anden gæld	19	19
	<b>KORTFRISTET GÆLD I ALT</b>	<b>7.357</b>	<b>14.753</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>345.720</b>	<b>447.056</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 31.12.2017</b>	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
<b>Egenkapital 31.12.2017</b>	<b>245</b>	<b>0</b>	<b>338.118</b>	<b>338.363</b>

<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
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>

## Noter

Note	Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.	2017	2016
<b>1</b>	<b>Ejendomsindtægter</b>		
	Huslejeindtægter	25.728	30.644
	Andre huslejerelaterede indtægter	91	189
	<b>Ejendomsindtægter</b>	<b>25.819</b>	<b>30.833</b>
<b>2</b>	<b>Ejendomsomkostninger</b>		
	Vedligeholdelse af ejendomme	-5.080	-7.057
	Andre driftsudgifter	-1.746	-2.562
	<b>Ejendomsomkostninger</b>	<b>-6.826</b>	<b>-9.619</b>
<b>3</b>	<b>Andre eksterne omkostninger</b>		
	Servicehonorar, koncern	-500	-6.064
	Andre omkostninger	-18	-38
	<b>Andre eksterne omkostninger</b>	<b>-518</b>	<b>-6.102</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>		
	Renter bank	-63	-56
	<b>Finansielle omkostninger</b>	<b>-63</b>	<b>-56</b>
<b>6</b>	<b>Skat</b>		
	Ændring i udskudt skat	0	-5
	Aktuel skat, tidligere år	0	-3.594
	Aktuel skat	0	-5.662
	<b>Skat</b>	<b>0</b>	<b>-9.261</b>
<b>7</b>	<b>Investeringsejendomme</b>		
	Kostpris primo	421.221	497.615
	Tilgang	58	0
	Afgang	-95.348	-76.394
	<b>Kostpris ultimo</b>	<b>325.931</b>	<b>421.221</b>
	Værdireguleringer primo	161	-1.000
	Tilgang	-968	8.145
	Afgang	-696	-6.984
	<b>Værdireguleringer ultimo</b>	<b>-1.503</b>	<b>161</b>
	<b>Investeringsejendomme</b>	<b>324.428</b>	<b>421.382</b>
	Gennemsnitligt anvendt afkastkrav ved værdiansættelse efter DCF-modellen	6,0%	5,7%
	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.	2017	2016
<b>8</b>	<b>Driftsmidler</b>		
	Kostpris primo	66	108
	Afgang	0	-42
	<b>Kostpris ultimo</b>	<b>66</b>	<b>66</b>
	Afskrivninger primo	-58	-94
	Tilgang	-5	-6
	Afgang	0	42
	<b>Afskrivninger ultimo</b>	<b>-63</b>	<b>-58</b>
	<b>Driftsmidler</b>	<b>3</b>	<b>8</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 afgiftstilsvaret med de øvrige virksomheder under fællesregistreringen.		
	Der afsættes ikke udskudt skat i selskabets regnskab, men der påhviler selskabet en eventuel skatteforpligtelse.		
<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 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 2017 for indtjent af AP Pension livsforsikringsaktieselskab (som ejer selskabets moderselskab) jf. selskabsskatteovens § 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 forsikringssselskaber 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 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 indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.