



# **AP Udsteder K/S**

Østbanegade 135, 2100 København Ø

**CVR 43226533**

## **Årsrapport 2022**

**1. regnskabsår**

**Godkendt på selskabets generalforsamling  
Den 28. februar 2023**

**Dirigent**

---

Navn: Peter Olesen

---

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger .....	1
Ledelsesberetning .....	2
Ledelsespåtegning .....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5
Resultatopgørelse .....	7
Balance pr. 31. december .....	8
Egenkapitalopgørelse .....	9
Pengestrømsopgørelse .....	10
Noter .....	11
Supplerende beretning .....	15

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabsnavn</b>	AP Udsteder K/S Østbanegade 135 2100 København Ø CVR 43226533
<b>Komplementar</b>	Aktieselskabet af 04.06.2003
<b>Direktion</b>	Peter Olsson
<b>Bestyrelse</b>	Rasmus Søndergaard Cederholm Karsten Laursen Jan Lund Sørensen
<b>Valgt revision</b>	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg

## Ledelsesberetning

Kommanditselskabets formål er at generere afkast ved direkte eller indirekte at foretage investeringer i aktiver og selskaber med relation til fast ejendom.

I 2022 har selskabets investeringer alene omfattet kapitalandel i AP Udlejningsejendomme K/S, som via datterselskaber har investeret i boligejendomme.

Selskabet er en alternativ investeringsfond omfattet af lov om forvaltere af alternative investeringsfonde.

Selskabet udsteder afkastafhængige obligationer, som relaterer sig til ovennævnte ejendomsinvesteringers resultater før skat.

Det er selskabets første regnskabsår, og opstarten af investeringsaktiviteten og udstedelsen af obligationerne har medført væsentlige opstartsomkostninger.

Der henvises til note 12 for beskrivelse af usikkerheder ved måling af finansielle instrumenter til dagsværdi.

Selskabets resultat i regnskabsperioden udgør et overskud på 36,3 mio. kr. primært som følge af, at obligationens værdiansættelse er uafhængig af skat i ejendomsinvesteringerne.

### Samfundsansvar

AP Udsteder K/S har kategoriseret sit finansielle produkt som et artikel 8-produkt. Oplysninger i henhold til artikel 8 i Disclosureforordningen fremgår af den supplerende beretning.

### Forventninger til fremtiden

I 2023 forventes et resultat i niveauet 0 mio. kr.

### 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 36,3 mio. kr. foreslås overført til *Overført overskud eller underskud*.

## Femårsoversigt

### Hovedtal

i hele 1000 kr.		2022
Resultat af primær drift		<b>-18.856</b>
Resultat af finansielle poster		<b>55.168</b>
Årets resultat		<b>36.312</b>
Balancesum		<b>1.795.971</b>
Egenkapital		<b>37.312</b>

### Nøgletal

		2022
Egenkapitalforrentning (årets resultat i forhold til gennemsnitlig egenkapital)		194,6%

Beregningen af hoved- og nøgletal følger i al væsentlighed  
Finansforeningens anbefalinger.

## Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 28. april - 31. december 2022 for AP Udsteder K/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Oplysninger i bilag 1 afgives efter Disclosureforordningen.

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

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

Endvidere giver den supplerende beretning om selskabets opfyldelse af bæredygtighedskarakteristika en retvisende redegørelse i overensstemmelse med Disclosureforordningens bestemmelser om periodisk rapportering. Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. februar 2023

**Direktion**

Peter Olsson

**Bestyrelse**Rasmus Søndergaard  
Cederholm

Karsten Laursen

Jan Lund Sørensen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kommanditisten og komplementaren i AP Udsteder K/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for AP Udsteder K/S for regnskabsåret 28. april - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 28. april - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

Vi er uafhængige af virksomheden i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold

vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revision af årsregnskabet

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

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen samt for den supplerende beretning om oplysninger i henhold til Disclosureforordningen m.v., efterfølgende benævnt "supplerende beretning".

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen eller en supplerende beretning, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen eller den supplerende beretning.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen samt den supplerende beretning og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen samt den supplerende beretning 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 samt den supplerende beretning er i overensstemmelse med årsregnskabet og at ledelsesberetningen er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen eller den supplerende beretning.

København, den 28. februar 2023

EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Lars Rhod Søndergaard  
statsautoriseret revisor  
mne28632

Allan Lunde Pedersen  
statsautoriseret revisor  
mne34495



## Resultatopgørelse

<b>Note</b>	<b>Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.</b>	<b>28.04-31.12</b>
		<b>2022</b>

<b>1</b>	Andre indtægter	1.872
	Andre eksterne omkostninger	-20.728
	<b>RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT</b>	<b>-18.856</b>
<b>4</b>	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-136.241
	Renter AP Pension livsforsikringsaktieselskab	-4
	Finansielle omkostninger	-12
<b>2</b>	Kursreguleringer	191.425
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>36.312</b>

	<b>Til disposition:</b>	
	Årets resultat	36.312
	<b>I alt</b>	<b>36.312</b>
	<b>Foreslås dækket således:</b>	
	Overført til <i>Overført overskud eller underskud</i>	36.312
	<b>I alt</b>	<b>36.312</b>

## Balance pr. 31. december

Note Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.

2022

### AKTIVER

<b>4</b>	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.784.741
	<b>FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER, I ALT</b>	<b>1.784.741</b>
	Likvide beholdninger	11.230
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER, I ALT</b>	<b>11.230</b>
	<b>AKTIVER, I ALT</b>	<b>1.795.971</b>

### PASSIVER

<b>5</b>	Selskabskapital	1.000
	Overført overskud eller underskud	36.312
	<b>EGENKAPITAL, I ALT</b>	<b>37.312</b>
<b>6</b>	Gæld, opstået ved udstedelse af obligation	742.891
	<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE, I ALT</b>	<b>742.891</b>
	Gæld til tilknyttet virksomhed	7.660
	Kortfristet del af gæld opstået ved udstedelse af obligation	1.000.000
	Anden gæld	8.108
	<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE, I ALT</b>	<b>1.015.768</b>
	<b>PASSIVER, I ALT</b>	<b>1.795.971</b>

- 7** Eventualforpligtelser
- 8** Personaleforhold
- 9** Væsentlige aftaler
- 10** Koncernforhold
- 11** Nærtstående parter
- 12** Finansielle risici og finansielle instrumenter
- 13** Anvendt regnskabspraksis

## Egenkapitalopgørelse

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

	Selskabs- kapital	Overført overskud eller underskud	Egenkapital i alt
<b>Egenkapitalopgørelse 2022</b>			
Tilgang ved stiftelse	1.000	-	1.000
Årets resultat	-	36.312	36.312
<b>Egenkapital 31.12.2022</b>	<b>1.000</b>	<b>36.312</b>	<b>37.312</b>

NAV for kapitalen i AP Udsteder K/S udgør pr. 31.12.2022 37,312.

## Pengestrømsopgørelse

		<b>28.04-31.12</b>
		<b>2022</b>
<b>Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.</b>		
Resultat af primær drift		-18.856
Ændringer i arbejdskapital		7.980
<b>Pengestrømme fra driftsaktiviteten før finansielle poster og skat</b>		<b>-10.876</b>
Betalte finansielle omkostninger, netto		-16
Betalt selskabsskat, sambeskatningsbidrag		0
<b>Pengestrømme fra driftsaktiviteten før finansielle poster</b>		<b>-10.892</b>
Tilgang finansielle anlægsaktiver		-1.980.000
Afgang finansielle anlægsaktiver		59.018
<b>Pengestrømme fra investeringsaktiviteten</b>		<b>-1.920.982</b>
Obligationsudstedelse		1.934.445
Kontant selskabskapital		1.000
Ændring i gæld til koncernselskaber		7.660
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten</b>		<b>1.943.105</b>
<b>Pengestrømme i alt</b>		<b>11.231</b>
<b>Likvider</b>		
Likvide midler primo		0
Likvide midler ultimo		11.230
<b>Ændring i likvider</b>		<b>11.230</b>

## Noter

Note	Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.	2022			
<b>1</b>	<b>Andre eksterne omkostninger</b>				
	Komplementarvederlag	-62			
	Andre administrationsomkostninger	-20.666			
	<b>Andre eksterne omkostninger</b>	<b>-20.728</b>			
<b>2</b>	<b>Kursreguleringer</b>				
	Realiseret kursgevinst vedrørende udstedt obligation	18.216			
	Urealiseret kursgevinst vedrørende udstedt obligation	173.209			
	<b>Kursreguleringer</b>	<b>191.425</b>			
<b>3</b>	<b>Resultatdisponering</b>				
	Overført til <i>Overført overskud eller underskud</i>	36.312			
	<b>Resultatdisponering</b>	<b>36.312</b>			
<b>4</b>	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>				
	Regnskabsmæssig værdi primo	0			
	Tilgang	1.980.000			
	Afgang	-59.018			
	Resultatandel	-136.241			
	<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>1.784.741</b>			
	Supplerende oplysninger vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder (baseret på årsrapport 2022):				
	<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Resultat</u>	<u>Egenkapital</u>
	AP Pension Udlejningsejendomme K/S	København	63,8%	-181.405	2.796.828
<b>5</b>	<b>Selskabskapital</b>				
	Selskabskapitalen er fordelt på kapitalandele á nominelt DKK 1,00.				
<b>6</b>	<b>Gæld, opstået ved udstedelse af obligation</b>				
	Obligationsejer har mulighed for maksimalt at indløse 250 mio.kr. pr. kvartal.				
	Kortfristet andel af gæld opstået ved udstedelse af obligationer udgør derfor maksimalt 1.000 mio. kr.				
	Andel af obligationsgælden, der forfalder efter mere end 5 år, udgør afhængig af omfanget af indløsninger op til 1.743 mio. kr.				
	NAV for obligationen pr. 31.12.2022 udgør 0,9054.				
<b>7</b>	<b>Eventualforpligtelser</b>				
	Selskabet har ingen eventualforpligtelser				
<b>8</b>	<b>Personaleforhold</b>				
	Selskabet har ikke beskæftiget medarbejdere i regnskabsåret.				
	Der er ikke ydet vederlag, løn mv. til direktion og bestyrelse i regnskabsåret.				
<b>9</b>	<b>Væsentlige aftaler</b>				
	AP Udsteder K/S har indgået følgende væsentlige aftaler:				
	Forvalteraftale om forvaltning og daglig ledelse af selskabet med DEAS Fund Management DK A/S. Ifølge aftalen påtager DEAS Fund Management DK A/S sig de opgaver, der følger af bilag 1 i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v., herunder porteføljepleje, risikostyring og administration. Disse opgaver skal forvaltes af DEAS Fund Management A/S i overensstemmelse med lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v., lov om finansiel virksomhed, Finanstilsynets bestemmelser, selskabets vedtægter, bestyrelsens anvisninger og de aftaler selskabet har indgået.				
	Der er herudover indgået aftale om videredelegation af væsentlige services mellem DEAS Fund Management DK A/S og moderselskabet AP Pension livsforsikringsaktieselskab.				
	Depositaraftale med Nordic Compliance Services A/S, c/o DLA Piper Denmark, som påtager sig de i lovgivningen fastlagte kontrolopgaver og forpligtelser i henhold til den enhver tid gældende lovgivning.				
	Udstederaftale med Nykredit Bank om udstedelse og indløsning af obligationer.				
	Mellemregningsfacilitet med AP Pension livsforsikringsaktieselskab, som stiller likviditet til rådighed for selskabet til brug for dets indfrielse af sine forpligtelser herunder indløsning af obligationsgælden.				

## Noter

Note	Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.	2022		
<b>10</b>	<b>Koncernforhold</b> AP Udsteder 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.			
<b>11</b>	<b>Nærtstående parter</b> AP Pension livsforsikringsaktieselskab ejer 100% af selskabskapitalen i AP Udsteder K/S.			
<b>12</b>	<b>Finansielle risici og finansielle instrumenter</b> Selskabet investerer i AP Pension Udlejningsejendomme K/S. Investeringen er finansieret ved udstedelse af obligationer. Obligationsejerne har mulighed for at indfri for maksimalt 250 mio. kr. pr. kvartal. Moderselskabet AP Pension livsforsikringsaktieselskab har forpligtet sig til at stille likviditet til rådighed, således at selskabet kan indfri sine forpligtelser herunder indløsninger, ligesom moderselskabet erhverver kapitalandele i AP Pension Udlejningsejendomme K/S ved indløsninger. Gæld, opstået ved udstedelse af obligationer er eksponeret overfor en markedsrisiko, som primært kan henføres til markedsforhold for den pågældende ejendomstype, da dagsværdien af investeringsejendomme i selskabets kapitalandele opgøres på baggrund af et afkastkrav, hvilket vil påvirkes heraf. Se afsnittet om kapitalandele samt gæld i anvendt regnskabspraksis. Obligationen værdiansættes i henhold til indgået aftale efter udviklingen i AP Pension Udlejningsejendomme K/S ekskl. selskabsskatteeffekter i de underliggende ejendomsselskaber.			
	<b>Kategorier af finansielle aktiver og forpligtelser:</b>			
	Kapitalandele	1.784.741		
	<b>Finansielle aktiver indregnet til dagsværdi via resultatopgørelsen</b>	<b>1.784.741</b>		
	Gæld opstået ved udstedelse af obligationer	1.742.891		
	<b>Finansielle forpligtelser indregnet til dagsværdi via resultatopgørelsen</b>	<b>1.742.891</b>		
	Anden gæld	8.108		
	<b>Finansielle forpligtelser indregnet til amortiseret kostpris</b>	<b>8.108</b>		
	For finansielle forpligtelser indregnet til amortiseret kostpris (anden gæld) skønnes den bogførte værdi at svare til amortiseret kostpris.			
	<b>Dagsværdihierakiet for finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi i balancen</b>			
	I henhold til dagsværdihierakiet klassificeres finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi i balancen som: -Noterede priser i et aktivt marked for samme type instrument (niveau 1) -Noterede priser i et aktivt marked for lignende aktiver eller forpligtelser eller andre værdiansættelsesmetoder, hvor alle væsentlige input er baseret på observerbare markedsdata (niveau 2) -Værdiansættelsesmetoder, hvor væsentlige input ikke er baseret på observerbare markedsdata (niveau 3)			
		Observerbare input	Ikke observerbare input	
	31.12.2022	Noterede priser		
	<b>Aktiver</b>			
	Kapitalandele	-	1.784.741	
	<b>Finansielle aktiver, der måles til dagsværdi via resultatet</b>	-	<b>1.784.741</b>	
	<b>Forpligtelser</b>			
	Gæld, opstået ved udstedelse af obligationer	-	1.742.891	
	<b>Finansielle forpligtelser, der måles til dagsværdi via resultatet</b>	-	<b>1.742.891</b>	
	<b>Bevægelser fra primo til ultimo for niveau-3-aktiver og -forpligtelser:</b>			
		Kursregulering (- = tab/ + = gevinst)	Køb	Ultimo
	Kapitalandele	Primo 0 -136.241	1.920.982	1.784.741
		Kursregulering (+ = tab/ - = gevinst)	Udstedelse/ indfrielse	Ultimo
	Gæld, opstået ved udstedelse af obligationer	Primo 0	1.980.000	
	Årets bevægelser inkl. indfrielse ved indløsninger	-191.425	-45.684	
		<b>-191.425</b>	<b>1.934.316</b>	<b>1.742.891</b>
	<b>Væsentlige ikke-observerbare input for niveau 3</b> Dagsværdien af kapitalandele er indre værdi i AP Udlejningsejendomme K/S. Denne værdi afspejler dagsværdien af de underliggende investeringsejendomme. Opgørelsen af dagsværdi af investeringsejendommene sker efter en afkastbaseret model baseret på væsentlige ikke-observerbare input. De primære ikke-observerbare forudsætninger i forbindelse med værdiansættelsen er fremtidige pengestrømme fra drift over en længere årrække samt afkastkravet. Afkastkravet er opbygget efter anerkendte principper, herunder den risikofrie rente, kredit- og illikviditetsspænd. Effekten af en ændring i afkastkravet på +/-0,25 %-point udgør -169/+191 mio. kr.			

## Noter

### 13. Anvendt regnskabspraksis

#### Generelt

Selskabets årsrapport aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse C mellem.

Selskabet har undladt at udarbejde koncernregnskab, idet selskabet og dets dattervirksomheder indgår i koncernregnskabet for Foreningen AP Pension f.m.b.a., jf. årsregnskabslovens § 112.

Der er jf. årsregnskabslovens § 23, stk. 4 foretaget tilpasninger af opstillingen af resultatopgørelsen, balancen samt benævnelse af regnskabsposter, således at årsrapporten efter ledelsens opfattelse giver et retvisende billede af selskabets særlige aktivitet.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens § 37, stk. 5 valgt at indregne og måle finansielle aktiver og forpligtelser i overensstemmelse med de internationale regnskabsstandarder (IFRS) som godkendt af EU.

Da det er selskabets første regnskabsår, er der ikke anført sammenligningstal.

#### 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.

Køb og salg af andre finansielle investeringsaktiver samt obligationsforpligtelser indregnes i balancen på handelsdatoen, og samtidig indregnes en forpligtelse henholdsvis et tilgodehavende svarende til den aftalte pris. Forpligtelsen/tilgodehavendet ophører med indregning på afregningsdatoen.

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

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 Udsteder K/S og koncerninterne virksomheder afregnes på omkostningsdækkende basis.

Koncerninterne mellemværender forrentes.

### Resultatopgørelsen

#### Andre indtægter

Andre indtægter omfatter omkostningsbidrag og indløsningsgebyrer.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indregnes i takt med, at de afholdes, og omfatter bl.a. transaktionshonorarer og forvaltningshonorarer.

#### Kursreguleringer

Kursreguleringer omfatter realiserede og urealiserede kursreguleringer på udstedte obligationer.

#### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger omfatter rentekomkostninger til banker mv.

#### Skat

Da selskabet er et kommanditselskab, er selskabet ikke selvstændigt skattepligtigt. Selskabets skattepligtige indkomst indgår i kommanditistens indkomstopgørelse.

## Balancen

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter virksomheder, hvori selskabet har bestemmende indflydelse. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og indtægter fra disse indregnes og måles efter indre værdis metode.

Selskabets tilknyttede virksomhed, AP Pension Udlejningsejendomme K/S, har investeret i en portefølje af investeringsejendomme (via daterselskaber), som løbende værdiansættes til dagsværdi.

Dagsværdien repræsenterer det beløb, som ejendomsinvesteringerne i selskaberne vurderes at ville kunne sælges til på balancedagen til en uafhængig køber, og som væsentligst udgør dagsværdien af de underliggende ejendomme.

Dagsværdien af de underliggende ejendomme opgøres ved anvendelse af DCF-modellen:

Dagsværdien opgøres som udgangspunkt 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 normalårsresultat 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.

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

Ved fastsættelsen af afkastkrav inddrages bl.a. ekstern mæglers vurdering af markedsniveauet.

### Tilgodehavender

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

### Gæld

Gæld bortset fra værdien af udstedte obligationer måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Udstedte obligationer

Udstedte obligationer indregnes på udstedelsestidspunktet til kostpris og værdiansættes efterfølgende til dagsværdi med løbende indregning af dagsværdireguleringer i resultatopgørelsen under henvisning til dagsværdioptionen i IFRS 9. Metoden er valgt under hensyntagen til at undgå et accounting mismatch mellem værdiansættelsen af obligationen og kapitalandelene herunder investeringsejendommene heri.

Dagsværdien repræsenterer det beløb, som gælden vurderes at ville kunne sælges til på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien af udstedte obligationer afspejles af dagsværdien af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, jf. afsnittet om anvendt regnskabspraksis herfor.

## Pengestrømsopgørelsen

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

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter og ændring i driftskapital.

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

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

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



## Supplerende beretning

Ved »bæredygtig investering« forstås en investering i en økonomisk aktivitet, der bidrager til et miljømæssigt eller socialt mål, forudsat at investeringen ikke er til væsentlig skade for nogen miljømæssige eller sociale mål, og at de virksomheder, der investeres i, følger god ledelsespraksis.

**EU- klassificeringssystemet** er et klassificeringssystem, der er fastsat i forordning (EU) 2020/852, og som fastsætter en liste over **miljømæssigt bæredygtige økonomiske aktiviteter**. I nævnte forordning er der ikke fastsat en liste over socialt bæredygtige økonomiske aktiviteter. Bæredygtige investeringer med et miljømål kan være i overensstemmelse med klassificeringssystemet eller ej.

**Bæredygtighedsindikatorer** måler, hvordan de miljømæssige eller sociale karakteristika, der fremmes af dette finansielle produkt, opnås.



**Produkt navn:** AP Udsteder K/S

**Identifikator for juridiske enheder (LEI-kode):** 549300NJCA8DJB4RGF51

### Miljømæssige og/ eller sociale karakteristika

**Havde dette finansielle produkt et bæredygtigt investeringsmål?**

Ja    Nej

<input type="checkbox"/> Det foretog <b>bæredygtige investeringer med et miljømål:</b> ___%	<input type="checkbox"/> Det fremmede <b>miljømæssige/socialt (M/S) karakteristika</b> , og selv om det ikke havde en bæredygtig investering som mål, havde det en andel af bæredygtige investeringer på ___%
<input type="checkbox"/> i økonomiske aktiviteter, der kvalificerer som miljømæssigt bæredygtige i henhold til EU-klassificeringssystemet	<input type="checkbox"/> med et miljømål i økonomiske aktiviteter, der kvalificerer som miljømæssigt bæredygtige i henhold til EU-klassificeringssystemet
<input type="checkbox"/> i økonomiske aktiviteter, der ikke kvalificerer som miljømæssigt bæredygtige i henhold til EU-klassificeringssystemet	<input type="checkbox"/> med et miljømål i økonomiske aktiviteter, der ikke kvalificeres som miljømæssigt bæredygtige i henhold til EU-klassificeringssystemet
<input type="checkbox"/> Det foretog <b>bæredygtige investeringer med et socialt mål:</b> ___%	<input type="checkbox"/> med et socialt mål
<input checked="" type="checkbox"/> Det fremmede M/S-karakteristika, men foretog ikke nogen bæredygtige investeringer	

### I hvilket omfang blev de miljømæssige og/eller sociale karakteristika, der fremmes af dette finansielle produkt, opfyldt.

Fonden har fremmet miljømæssige og sociale karakteristika ved at udelukke investeringer i ejendomme med eksponering mod udvinding, lagring, transport eller fremstilling af fossile brændstoffer.

#### ● **Hvordan klarede bæredygtighedsindikatorerne sig?**

For at måle opnåelsen af de miljømæssige og sociale karakteristika, som fonden ønsker at fremme, er følgende indikatorer taget i betragtning:

#### Eksklusion og ESG-integration

- Andel af investeringer i AP Pension Udlejningsejendomme K/S og dets datterselskaber med eksponering mod udvinding, lagring, transport eller fremstilling af fossile brændstoffer (bindende M/S-karakteristika): 0%
- Andel af investeringer i AP Pension Udlejningsejendomme K/S og dets datterselskaber med et energimærke, der er lavere end A (ikke bindende M/S-karakteristika):
  - o 46,9% (målt på ejendomsporteføljens markedsværdi)
  - o 85,9% (målt på antal energimærker)
- Andel af investeringer i AP Pension Udlejningsejendomme K/S og dets datterselskaber uden DGNB Guld eller Svanemærke (ikke bindende M/S-karakteristika): 100%



### Hvad var dette finansielle produkts største investeringer?

AP Udsteder K/S har alene investeret i AP Pension Udlejningsejendomme K/S, beliggende i Danmark.

Nedenfor angives de 15 største investeringer i AP Pension Udlejningsejendomme K/S og dets datterselskaber målt på bogført værdi mod de samlede aktiver i AP Udlejningsejendomme K/S og dets datterselskaber pr. 31-12-2022.

Listen omfatter de investeringer, der **udgjorde den største andel af det finansielle produkts investeringer** i referenceperioden: 15. april – 31. december 2022

15 største investeringer	Sektor	% aktiver	Land
<b>Mosevangen 2 m.fl., 8700 Horsens</b>	Bolig	11,2%	Danmark
<b>Domhusstræde 2-8 / Skipperstræde 1-7, 4300 Holbæk</b>	Bolig	9,3%	Danmark
<b>Lysbrolysningsen 4-12, 8600 Silkeborg</b>	Bolig	7,2%	Danmark
<b>Bramdrupskovvej 22 A - 26, 6000 Kolding</b>	Bolig	5,6%	Danmark
<b>Vimmerbyvej 57-161, 8600 Silkeborg</b>	Bolig	4,9%	Danmark
<b>Vimmerbyvej 2-62, 8600 Silkeborg</b>	Bolig	4,9%	Danmark
<b>Kobbelvænget 19-135, 7100 Vejle</b>	Bolig	4,5%	Danmark
<b>Vimmerbyvej 1-55, 8600 Silkeborg</b>	Bolig	4,3%	Danmark
<b>Kobbelvænget 3-13, 7100 Vejle</b>	Bolig	4,0%	Danmark
<b>Chr. Hansensvej 1-8, 5300 Kerteminde</b>	Bolig	3,4%	Danmark
<b>Møgelparken 61-137, 8800 Viborg</b>	Bolig	3,1%	Danmark
<b>Christian X's Vej 70, 8260 Viby J</b>	Bolig	3,1%	Danmark
<b>A.C. Meyers Vænge 190, 2450 København SV</b>	P-hus	2,9%	Danmark
<b>Freyas Kvarter 8-38, 2670 Greve</b>	Bolig	2,8%	Danmark
<b>Møgelparken 139-217, 8800 Viborg</b>	Bolig	2,8%	Danmark



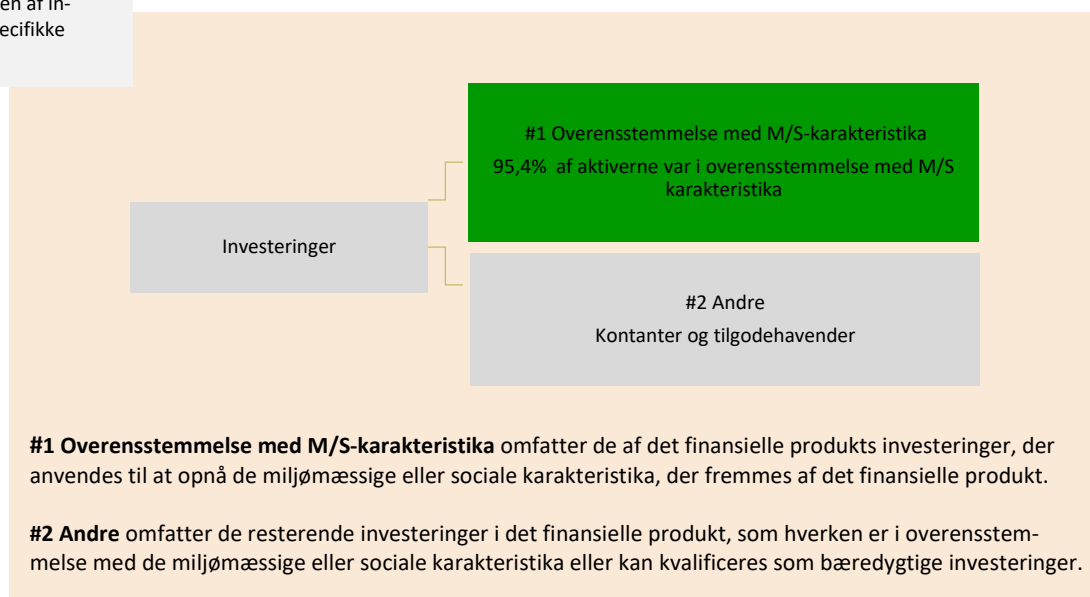
### Hvilken andel udgjorde bæredygtighedsrelaterede investeringer?

AP Udsteder K/S foretog ikke bæredygtige investeringer.

Aktivallokeringen nedenfor er angivet med afsæt i eksponering mod udvinding, lagring, transport eller fremstilling af fossile brændstoffer, der er det eneste bindende M/S-karakteristika.

**Aktivallokering** beskriver andelen af investeringer i specifikke aktiver.

● **Hvad var aktivallokeringen?**



**Mulighedsskabende aktiviteter** gør det direkte muligt for andre aktiviteter at yde et væsentligt bidrag til et miljømål.

**Omstillingsaktiviteter** er aktiviteter, for hvilke der endnu ikke findes kulstof-fattige alternativer, og som bl.a. har drivhusgas-emissionsniveauer, der svarer til de bedste resul-tater.

● **Inden for hvilke økonomiske sektorer blev investeringerne foretaget?**

Sektor	Andel af ejendomsinvesteringer i AP Udlejningsjendomme K/S og dennes datterselskaber pr. 31-12-2022 (markedsværdi)
Bolig	95,3 %
Erhverv	4,7%

● **I hvilket omfang var de bæredygtige investeringer med et miljømål i overensstemmelse med EU-klassificeringssystemet?**



Fonden har ikke givet tilsagn om at foretage bæredygtige investeringer.

● **Medførte det finansielle produkt investeringer i aktiviteter relateret til fossilgas og/eller atomenergi i overensstemmelse med EU-klassificeringssystemet?**

- Ja
- Indenfor fossil gas
- Indenfor atomkraft
- Nej

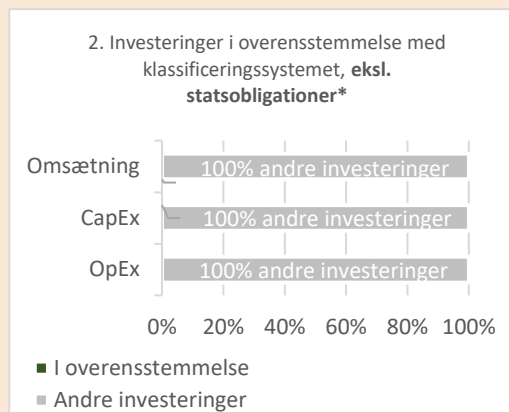
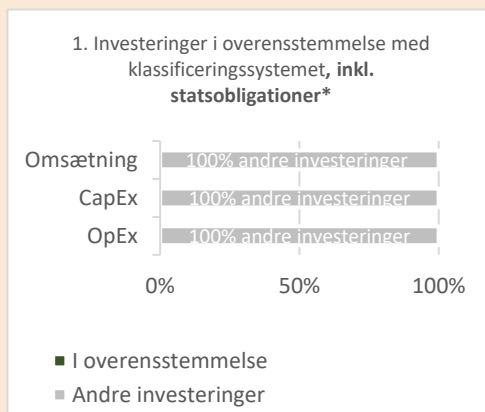
Aktiviteter, der er i overensstemmelse med klassificeringssystemet, udtrykkes som en andel af:

- **Omsætning** afspejler den »grønne« karakter af de investeringsmodtagende virksomheder i dag.
- **kapitaludgifter (CapEx)** viser de grønne investeringer foretaget af investeringsmodtagende virksomheder, der er relevante for en omstilling til en grøn økonomi.
- **driftsudgifter (OpEx)** afspejler de investeringsmodtagende virksomheders grønne operationelle aktiviteter.



er bæredygtige investeringer med et miljømål, der **ikke tager hensyn til kriterierne** for miljømæssigt bæredygtige økonomiske aktiviteter i henhold til forordning (EU) 2020/852.

**Diagrammerne nedenfor viser med grøn procentdelen af investeringer, der er i overensstemmelse med EU-klassificeringssystemet. Da der ikke findes nogen hensigtsmæssig metode til at fastslå overensstemmelsen med klassificeringssystemet for statsobligationer\*, viser det første diagram overensstemmelsen med klassificeringssystemet i forhold til alle det finansielle produkts investeringer, inkl. statsobligationer, mens det andet diagram kun viser overensstemmelsen med klassificeringssystemet i forbindelse med det finansielle produkts investeringer, ekskl. statsobligationer.**



\*Med henblik på disse diagrammer omfatter »statsobligationer« alle statsengagementer.

#### ● **Hvad var andelen af investeringer i omstillingsaktiviteter og mulighedsskabende aktiviteter?**

Fonden har ikke givet tilsagn om at foretage bæredygtige investeringer og har ikke fastlagt en minimumsandel af investeringer i omstillingsaktiviteter eller mulighedsskabende aktiviteter.



#### **Hvilke investeringer blev medtaget under »Andre«, hvad var formålet med dem, og var der nogen miljømæssige eller sociale minimumsgarantier?**

»Andre« investeringer omfattede investeringer i likvide aktiver (kontanter). Formålet med investeringerne var at opfylde likviditetsstyringen i AP Pension Udlejningsejendomme K/S (datterselskaber inklusive) og fonden, og der var således ikke nogen miljømæssige og sociale minimumsgarantier hertil.



#### **Hvilke foranstaltninger er der truffet for at opfylde de miljømæssige karakteristika i referenceperioden?**

M/S-karakteristika bliver målt og vist hvert kvartal med afsæt i

- Andel af investeringer i AP Pension Udlejningsejendomme K/S og dets datterselskaber med eksponering mod udvinding, lagring, transport eller fremstilling af fossile brændstoffer (bindende M/S-karakteristika)
- Andel af investeringer i AP Pension Udlejningsejendomme K/S og dets datterselskaber med et energimærke, der er lavere end A (ikke bindende M/S-karakteristika)
- Andel af investeringer i AP Pension Udlejningsejendomme K/S og dets datterselskaber uden DGNB Guld eller Svanemærke (ikke bindende M/S-karakteristika)

Der er ikke angivet et specifikt indeks som referencebenchmark.