



AP Ejendomme & Projekter ApS

CVR 32467660

Årsrapport 2014

6. regnskabsår

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning.....	2
Femårsoversigt	3
Ledelsespåtegning	4
Intern revisions erklæring.....	5
Den uafhængige revisors erklæringer.....	6
Resultatopgørelse.....	7
Balance pr. 31. december.....	8
Egenkapitalopgørelse	9
Pengestrømsopgørelse	10
Noter	11

Selskabsoplysninger

Selskabsnavn	AP Ejendomme & Projekter ApS Østbanegade 135 2100 København Ø CVR 32467660
Direktion	Søren Dal Thomsen, adm. direktør Bo Normann Rasmussen, direktør
Intern revision	Ole Helbo Esbensen
Valgt revision	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Godkendt på selskabets generalforsamling den 27. marts 2015



dirigent

Ledelsesberetning

I 2014 var der indtægter i ejendommene i AP Ejendomme & Projekter ApS på 81,1 mio. kr. mod 92,8 mio. kr. året før.

Reduktionen kan henføres til et betydeligt frasalgs af ejendomme for ca. 300 mio. kr. løbende over regnskabsåret.

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 4,00 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

Ændring i afkastkrav	+0,25%	-0,25%
Ændring i markedsværdi	-37 mio. kr.	+42 mio. kr.

Ved udgangen af 2014 havde selskabet 17 ejendommene med en værdi på 1.151 mio. kr. Ved udgangen af 2013 havde selskabet ejendomme med en værdi på 1.379 mio. kr.

Selskabets samlede gennemsnitlige afkastkrav er 4,9 pct. pr. 31. december 2014 mod 4,8 pct. pr. 31. december 2013.

Selskabets resultat blev et overskud på 127,7 mio. kr. mod et overskud på 62,2 mio. kr. i 2013.

Forventninger til fremtiden

AP Ejendomme & Projekter ApS forventer i de kommende år at fortsætte driften af den nuværende ejendomsportefølje. På markedet for boligejendomme ses større handelsaktivitet end de foregående år, og der pågår derfor fortsat sondering af mulighederne for frasalgs 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 128 mio. kr. med fradrag af foreslået udbytte på 400 mio.kr. svarende til i alt -272 mio.kr. foreslås overført til "overført overskud".

Femårsoversigt

Hovedtal

i mio. kr.	2014	2013	2012	2011	2010
Ejendomsindtægter	81,1	92,8	120,9	4,0	0,0
Resultat af primær drift	126,3	66,6	33,0	-17,7	-1,0
Resultat af finansielle poster	1,4	-4,3	-36,0	-3,0	0,0
Årets resultat	127,7	62,2	-2,8	-21,0	-0,7
Investeringer i materielle investeringsaktiver	1.151,2	1.379,2	1.922,6	239,2	153,4
Egenkapital	1.483,6	1.355,9	661,9	77,1	98,1
Balancesum	1.515,0	1.537,0	2.208,4	239,8	156,6

Nøgletal

i mio. kr.	2014	2013	2012	2011	2010
Vægtet afkastprocent, der er lagt til grund ved fastsættelse af værdiansættelse af bygninger og grunde til markedsværdi	4,9%	4,8%	4,6%	4,3%	-
Egenkapitalens forrentning (Årets resultat i % af gennemsnitlig egenkapital)	9,0%	4,7%	-0,8%	-24,0%	-0,9%

Selskabet havde først færdigopførte investeringsejendomme ultimo 2011, hvorfor der ikke er anført afkastkrav for tidligere

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 for AP Ejendomme & Projekter ApS.

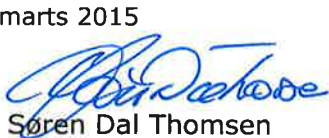
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og

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. marts 2015

Direktion



Søren Dal Thomsen



Bo Normann Rasmussen

Intern revisions erklæring

Jeg har revideret årsregnskabet for AP Ejendomme & Projekter ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Den udførte revision

Revisionen er udført på grundlag af Finanstilsynets bekendtgørelse om revisionens gennemførelse i finansielle virksomheder mv. samt finansielle koncerner og efter internationale revisionsstandards. Dette kræver, at jeg planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

Revisionen er udført i henhold til den arbejdsdeling, der er aftalt med ekstern revision, og har omfattet vurdering af etablerede forretningsgange og interne kontroller, herunder den af ledelsen tilrettelagte risikostyring, der er rettet mod rapporteringsprocesser og væsentlige forretningsmæssige risici.

Ud fra væsentlighed og risiko har jeg stikprøvet efterprøvet grundlaget for beløb og øvrige oplysninger i årsregnskabet.

Revisionen har endvidere omfattet vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Jeg har deltaget i revisionen af de væsentlige og risikofyldte områder, og det er min opfattel-

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er min opfattelse, at de etablerede forretningsgange og interne kontroller, herunder den af ledelsen tilrettelagte risikostyring, der er rettet mod selskabets rapporteringsprocesser og væsentlige forretningsmæssige risici, fungerer tilfredsstillende.

Det er tillige min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Jeg har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen.

Jeg har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund min opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

København, den 6. marts 2015



Ole Helbo Esbensen

revisionschef

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i AP Ejendomme & Projekter ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for AP Ejendomme & Projekter ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne

København, den 6. marts 2015

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jacques Peronard

statsautoriseret revisor

Kasper Bruhn Udam

statsautoriseret revisor

skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, som er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

Resultatopgørelse

Note	Alle beløb er i t.kr.	2014	2013
1	Ejendomsindtægter	81.063	92.811
2	Ejendomsomkostninger	-23.806	-48.983
	BRUTTORESULTAT	57.257	43.828
3	Andre eksterne omkostninger	-10.342	-9.573
7	Afskrivninger	-121	-239
	RESULTAT FØR VÆRDIREGULERINGER M.V.	46.794	34.016
6	Værdiregulering af investeringsejendomme	58.541	15.954
	Avance ved salg af ejendomme	20.995	16.595
	RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	126.330	66.565
4	Finansielle indtægter	1.444	2
5	Finansielle omkostninger	-38	-4.329
	ÅRETS RESULTAT	127.736	62.238
Til disposition:			
	Årets resultat	127.736	62.238
	I alt	127.736	62.238
Foreslås anvendt således:			
	Foreslået udbytte	400.000	0
	Overført til Overført overskud	-272.264	62.238
	I alt	127.736	62.238

Balance pr. 31. december

Note	Alle beløb er i t.kr.	2014	2013
AKTIVER			
6	Investeringsejendomme	1.151.107	1.379.035
7	Driftsmidler	90	211
	Materielle investeringsaktiver i alt	1.151.197	1.379.246
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	1.151.197	1.379.246
	Tilgodehavender hos lejerne	1.293	1.106
	Indestående i Grundejernes Investeringsfond	4.411	3.452
	Tilgodehavende AP Pension livsforsikringsaktieselskab	338.060	130.822
	Andre tilgodehavender	6.462	1.812
	Periodeafgrænsningsposter	1.630	0
	Likvide beholdninger	11.926	20.548
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	363.781	157.740
	AKTIVER I ALT	1.514.978	1.536.986
PASSIVER			
8	Selskabskapital	245	245
	Foreslået udbytte	400.000	0
	Overført overskud	1.083.382	1.355.646
	EGENKAPITAL I ALT	1.483.627	1.355.891
	Gæld til AP Ejendomme ApS	0	152.898
	Grundejernes Investeringsfond	4.670	1.682
	Huslejedeposita og forudbetalte lejebeløb	20.085	22.986
	Andre kreditorer	6.595	3.529
	KORTFRISTET GÆLD I ALT	31.350	181.095
	PASSIVER I ALT	1.514.978	1.536.986
9	Eventualforpligtelser		
10	Personaleforhold		
11	Koncernforhold		
12	Nærstående parter		
13	Anvendt regnskabspraksis		

Egenkapitalopgørelse

Note Alle beløb er i t.kr.

Egenkapitalopgørelse 2014	Anpartskapital	Foreslået udbytte	Overført overskud	Egenkapital i alt
Egenkapital 01.01.2014	245	0	1.355.646	1.355.891
Årets resultat	0	400.000	-272.264	127.736
Egenkapital 31.12.2014	245	400.000	1.083.382	1.483.627

Egenkapitalopgørelse 2013	Anpartskapital	Foreslået udbytte	Overført overskud	Egenkapital i alt
Egenkapital 01.01.2013	245	0	661.702	661.947
Kapitalforhøjelse (apportindskud)	0	0	631.706	631.706
Årets resultat	0	0	62.238	62.238
Egenkapital 31.12.2013	245	0	1.355.646	1.355.891

Pengestrømsopgørelse

Alle beløb er i t.kr.	2014	2013
Resultat før afskrivninger mv.	46.914	34.254
Ændringer i arbejdskapital	-4.270	-20.591
Pengestrømmme vedrørende drift før finansielle poster	42.644	13.663
Modtagne finansielle indtægter	282	2
Betalte finansielle omkostninger	-38	-873
Pengestrømmme vedrørende drift	42.888	12.792
Køb af materielle anlægsaktiver	-182	-159.820
Salg af materielle anlægsaktiver	307.646	920.247
Pengestrømme vedrørende investeringer	307.464	760.427
Ændring i tilgodehavende hos AP Pension livsforsikringsaktieselskab	-206.076	-1.547.080
Ændring i gæld til moderselskab	-152.898	152.898
Kontant kapitalindskud	0	631.707
Udloddet udbytte	0	0
Pengestrømme vedrørende finansiering	-358.974	-762.475
Pengestrømme netto	-8.622	10.744
Likvider		
Likvide midler primo	-20.548	-9.804
Likvide midler ultimo	11.926	20.548
Ændring i likvider	-8.622	10.744

Noter

Note	Alle beløb er i t.kr.	2014	2013
1	Ejendomsindtægter		
	Huslejeindtægter	80.319	91.288
	Andre huslejerelaterede indtægter	744	1.523
	Ejendomsindtægter	81.063	92.811
	Ejendomsomkostninger		
	Vedligeholdelse af ejendomme	-15.123	-40.439
	Andre driftsudgifter	-8.683	-8.544
	Ejendomsomkostninger	-23.806	-48.983
3	Andre eksterne omkostninger		
	Omkostningsandel AP Pension livsforsikringsaktieselskab	-7.207	-8.026
	Andre omkostninger	-3.135	-1.547
	Andre eksterne omkostninger	-10.342	-9.573
4	Finansielle indtægter		
	Renteindtægter koncernmellemværender	1.162	0
	Renter af bankindestående	282	2
	Finansielle indtægter	1.444	2
5	Finansielle omkostninger		
	Renteomkostninger koncernmellemværender	0	-3.456
	Andre renteomkostninger	-38	-873
	Finansielle omkostninger	-38	-4.329
6	Investerings ejendomme		
	Kostpris primo	1.448.139	1.986.264
	Overført fra investerings ejendomme under opførelse	0	184.473
	Nyanskaffelser og forbedringer i året	182	159.642
	Afgang i året	-298.242	-882.240
	Kostpris ved årets slutning	1.150.079	1.448.139
	Værdireguleringer primo	-69.104	-63.646
	Årets værdireguleringer	58.541	15.954
	Afgang i året	11.591	-21.412
	Nettoopskrivninger ultimo	1.028	-69.104
	Investerings ejendomme	1.151.107	1.379.035
	Gennemsnitligt anvendt afkastkrav ved værdiansættelse efter DCF-modellen	4,9%	4,8%
	Omtale af afkastkrav og følsomheder findes i beretningen på side 2.		
	På udvalgte ejendomme har der været eksterne eksperter involveret i værdiansættelsen.		
7	Driftsmidler		
	Kostpris primo	772	533
	Tilgang	0	239
	Kostpris ved årets slutning	772	772
	Afskrivninger primo	-561	-322
	Årets afskrivninger	-121	-239
	Afskrivninger ultimo	-682	-561
	Driftsmidler	90	211

Noter

Note	Alle beløb er i t.kr.	2014	2013
8	Selskabskapital	245	245
	Anpartskapitalen består af: 245 anparter á 1.000 kr.		
	Anpartskapital ved stiftelse 2009	125	
	Kapitalforhøjelse 2010, kontant	20	
	Kapitalforhøjelse 2012, apportindskud	100	
	Anpartskapital ultimo	245	
9	Eventualforpligtelser		
	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.		
	Der afsættes ikke udskudt skat i selskabets regnskab, men der påhviler selskabet en eventualskatteforpligtelse.		
10	Personaleforhold		
	Selskabet har ikke beskæftiget medarbejdere i regnskabsåret, bortset fra ejendomsinspektører og viceværter samt direktionen.		
	Der er ikke ydet vederlag, løn m.v. til direktionen i regnskabsåret.		
11	Koncernforhold		
	AP Ejendomme & Projekter ApS er en helejet dattervirksomhed af AP Ejendomme ApS, Østbanegade 135, København Ø. Foreningen AP Pension f.m.b.a. udarbejder koncernregnskab, hvori selskabet indgår som dattervirksomhed.		
12	Nærstående parter		
	AP Ejendomme ApS har bestemmende indflydelse på AP Ejendomme & Projekter ApS som følge af ejerandel.		

Noter

13. Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Selskabets årsrapport aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Der er foretaget mindre reklassifikationer i sammenligningstal, uden påvirkning på resultat og balance.

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 livsforsikrings-aktieselskab 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 er forrentet med diskonto plus 2 pct.

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 indtjent af moderselskabet jf. selskabsskattelovens §3 A. Aktuell selskabsskat og udskudt skat afsættes derfor i moderselskabet.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme værdiansættes til dagsværdi efter principperne i bekendtgørelsen om finansielle rapporter forsikringsselskaber og tværgående pensionskasser ved anvendelse af DCF-modellen.

Dagsværdien opgøres på grundlag af et budgetteret driftsafkast for de kommende 10 år 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. Hertil lægges værdien af deposita og forudbetalt husleje.

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

Igangværende byggeri optages til kostprisen eller genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Driftsmidler og inventar

Driftsmidler og inventar værdiansættes til anskaffelsessværdien med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivninger foretages lineært efter en plan over den forventede levetid, som udgør fra 3 til 10 år.

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.