



AP Pension Udlejningsejendomme K/S

Østbanegade 135, 2100 København Ø

CVR 43007076

Årsrapport 2022

1. regnskabsår

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

Dirigent

Navn: Peter Olesen

Indholdsfortegnelse

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

Selskabsoplysninger

Selskabsnavn	AP Pension Udlejningsejendomme K/S Østbanegade 135 2100 København Ø CVR 43007076
Komplementar	Aktieselskabet af 04.06.2003
Bestyrelse	Rasmus Søndergaard Cederholm (formand) Karsten Laursen Morten Vladimir Buur Bremholm Høet Jakobsen
Direktion	Peter Olsson
Valgt revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Selskabet har indirekte ejendomsinvesteringer via datterselskaber. Selskabet er stiftet 25. januar 2022.

I 2022 indgik AP Pension og BankInvest et samarbejde om investering i boligejendomme. AP Pension købte det danske ejendomsselskab Bo-stad A/S og deres samlede portefølje af bolig-ejendomme i Danmark.

Handlen omfattede mere end 70 boligejen-domme og grunde, som er placeret i og om-kring 12 regionale vækstbyer på Sjælland, Fyn og i Jylland.

Selskabets resultat i 2022 er et underskud på 181 mio. kr. Underskuddet skyldes de negative resultater i datterselskaberne i BoStad Danmark koncernen, hvor der er foretaget nedskrivninger af ejendomsværdierne.

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 underskud på 181 mio. kr., foreslås over-ført til *Overført overskud eller underskud*.

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 25. januar - 31. december 2022 for AP Pension Udlejningsejendomme K/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og for virksomhedens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. februar 2023

Direktion Peter Olsson

Bestyrelse Rasmus Søndergaard Cederholm
Formand

Karsten Laursen

Morten Vladimir Buur Bremholm Høet Jakobsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisten og komplementaren i AP Pension Udlejningsejendomme K/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for AP Pension Udlejningsejendomme K/S for regnskabsåret 25. januar - 31. december 2022, 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. december 2022 samt af resultatet af selskabets for regnskabsåret 25. januar - 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

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

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 28. februar 2023

EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Allan Lunde Pedersen
statsautoriseret revisor
mne34495

David Bonde-Jørgensen
statsautoriseret revisor
mne47792

Resultatopgørelse

		25.01-31.12
Note	Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.	2022

1	Andre eksterne omkostninger	-494
	RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	-494
2	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-177.685
	Renter AP Pension livsforsikringsaktieselskab	-1
	Finansielle omkostninger	-3.225
	ÅRETS RESULTAT	-181.405

	Til disposition:	
	Årets resultat	-181.405
	I alt	-181.405
	Foreslås dækket således:	
	Overført til reserve for <i>Nettoopskrivninger efter indre værdis metode</i>	0
	Overført til <i>Overført overskud eller underskud</i>	-181.405
	I alt	-181.405

Balance pr. 31. december

Note Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.

2022

AKTIVER

2	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.800.801
	FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER, I ALT	2.800.801
	AKTIVER, I ALT	2.800.801

PASSIVER

	Selskabskapital	1.351.312
	Nettoopskrivninger efter indre værdis metode	0
	Overført overskud eller underskud	1.445.517
	EGENKAPITAL, I ALT	2.796.829
	Gæld til tilknyttet virksomhed	392
	Anden gæld	3.580
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE, I ALT	3.972
	PASSIVER, I ALT	2.800.801

- 3 Eventualforpligtelser
- 4 Personaleforhold
- 5 Koncernforhold
- 6 Nærtstående parter
- 7 Anvendt regnskabspraksis

Egenkapitalopgørelse

Note Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.

Egenkapitalopgørelse 2022	Selskabs- kapital	Nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført overskud eller underskud	Egenkapital i alt
Tilgang ved stiftelse	1.351.312	-	-	1.351.312
Modtaget tilskud fra moderselskab	-	-	1.626.922	1.626.922
Årets resultat	-	0	-181.405	-181.405
Egenkapital 2022	1.351.312	0	1.445.517	2.796.829

Noter

Note	Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.	25.01-31.12 2022
------	---------------------------------------	---------------------

1	Andre eksterne omkostninger	
	Komplementarvederlag	-44
	Andre administrationsomkostninger	-450
	Andre eksterne omkostninger	-494

2	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	
	Regnskabsmæssig værdi primo	0
	Tilgang	1.310.951
	Kapitaltilskud	1.667.535
	Resultat	-177.685
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.800.801

3	Eventualforpligtelser	
	Selskabet har ingen eventualforpligtelser	

4	Personaleforhold	
	Selskabet har ikke beskæftiget medarbejdere i regnskabsåret.	
	Der er ikke ydet vederlag, løn mv. til direktion og bestyrelse i regnskabsåret.	

5	Koncernforhold	
	AP Pension Udlejningsejendomme K/S er direkte en dattervirksomhed af AP Pension livforsikringsaktieselskab, Østbanegade 135, 2100 København Ø. Foreningen AP Pension f.m.b.a. udarbejder koncernregnskab, hvori selskabet indgår som dattervirksomhed.	

6	Nærtstående parter	
	AP Udsteder K/S har bestemmende indflydelse på AP Pension Udlejnings-ejendomme K/S som følge af ejerstrukturen.	

Noter

7. Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Selskabets årsrapport aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

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

Med henvisning til årsregnskabslovens § 112 aflægges der ikke koncernregnskab.

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

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 Pension Udlejningsejendomme K/S og koncerninterne virksomheder afregnes på omkostningsdækkende basis.

Koncerninterne mellemværender forrentes.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger omfatter management fee vedrørende investeringerne.

Skat

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

Balancen

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandelene værdiansættes efter indre værdis metode, hvilket vil sige, at kapitalandelene er værdiansat til den regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabsprincipper, og at virksomhedens resultat indgår i moderselskabets resultatopgørelse. Eventuel ikke-nedskrevet goodwill indgår under immaterielle aktiver.

Ved indregning af kapital- og resultatandele tages endvidere hensyn til foreliggende ejeraftaler i det omfang, at disse tilsiger en anden reel kapital- og resultatandel end den nominelle kapitalbesiddelse.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Investeringsejendomme i de underliggende dattervirksomheder værdiansættes efter følgende praksis:

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 på balancedagen 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 langt hovedparten af ejendommene har der været eksterne eksperter involveret i værdiansættelsen og boligejendomme til salg er værdiansat til salgspris pr. kvm.

Gældsforpligtelser

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