



Udviklingsselskabet af 1. juni 2015 A/S

Østbanegade 135, 2100 København Ø

CVR 27005748

Årsrapport 2021

19. regnskabsår

**Godkendt på selskabets generalforsamling
Den 24. februar 2022**

Dirigent

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

Selskabsnavn	Udviklingsselskabet af 1. juni 2015 A/S Østbanegade 135 2100 København Ø CVR 27005748
Direktion	Peter Olsson
Bestyrelse	Karsten Laursen (formand) Peter Olsson Helle Høeg Haugsted
Valgt revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Udviklingsselskabet af 1. juni 2015 A/S er et datterselskab i AP Ejendomme koncernen.

Selskabet har i 2021 indgået salgsaftale, som indebar, at udlejningsaktiviteten vedrørende udlejningsejendom i Ørestad Syd i maj 2021 blev anvendt som apportindskud i et nystiftet selskab. Selskabet er afhændet pr. 1. juli 2021.

Selskabets færdigopførte ejendom i Ørestad City, Kronehaverne, med 170 boliger, blev afleveret primo 2021 og er fuldt udlejet. Ejendommen indeholder herudover 4 erhvervslokaler, hvor udlejning pågår. Ved samme ejendom er alle almennyttige boliger afleveret og institution til Københavns kommune blev afleveret ultimo 2021.

Færdigopført udlejningsejendom er individuelt værdiansat til aktuel dagsværdi efter DCF-metoden i henhold til Finanstilsynets retningslinjer, jf. beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis. Anvendt afkastkrav er 3,50 pct. Afkastkravet afhænger af ejendomstype, beliggenhed, lejeforhold og beskaffenhed. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Nedenstående tabel viser følsomheden på markedsværdien ved henholdsvis en forøgelse og en nedsættelse af afkastkravet på 0,25 pct. -

point, hvilket afspejler den naturlige usikkerhed forbundet med værdiansættelsen.

Følsomhed på færdigopført udlejningsejendom:

Ændring i afkastkrav	+0,25%-point	-0,25%-point
Ændring i markedsværdi	-38,0 mio. kr.	+43,9 mio. kr.

Selskabets resultat i året er et overskud på 108,6 mio. kr. mod et resultat på 74,5 mio. kr. sidste år.

Forventninger til fremtiden

Der forventes fortsat et positivt driftsresultat bolig- og erhvervsudlejning.

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 108,6 mio. kr., med fradrag af foreslået udbytte på 35,0 mio. kr. svarende til i alt 73,6 mio. kr., foreslås overført til *Overført overskud eller underskud*.

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Udviklingsselskabet af 1. juni 2015 A/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 de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. januar 2022

Direktion Peter Olsson

Bestyrelse Karsten Laursen Peter Olsson Helle Høeg Haugsted

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Udviklingsselskabet af 1. juni 2015 A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Udviklingsselskabet af 1. juni 2015 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 kon-

klusion 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 26. januar 2022

EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Lars Rhod Søndergaard
Statsautoriseret revisor
mne 28632

Allan Lunde Pedersen
Statsautoriseret revisor
mne 34495

Resultatopgørelse

Note	Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.	2021	2020
1	Ejendomsindtægter	19.413	11.320
2	Ejendomsomkostninger	-6.954	-2.830
	BRUTTORESULTAT	12.459	8.490
3	Andre eksterne omkostninger	-2.360	-79
	RESULTAT FØR VÆRDIREGULERINGER M.V.	10.099	8.411
5,6	Værdiregulering af investeringsejendomme	86.578	66.116
	Avance ved salg af ejendomsprojekter	11.268	0
	RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	107.945	74.527
7	Resultat af kapitalinteresser	668	0
4	Finansielle omkostninger	-33	-29
	RESULTAT	108.580	74.498

Balance pr. 31. december

Note	Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.	31.12.2021	31.12.2020
------	---------------------------------------	------------	------------

AKTIVER

5	Investeringsejendomme under udførelse	0	527.363
6	Investeringsejendomme	590.674	262.938
	Materielle anlægsaktiver i alt	590.674	790.301
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	590.674	790.301
	Projektbeholdning	0	40.661
	Tilgodehavende hos lejere	2.262	178
	Andre tilgodehavender	74.390	423
	Likvide beholdninger	1.740	24.518
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	78.392	65.780
	AKTIVER I ALT	669.066	856.081

PASSIVER

	Selskabskapital	1.005	1.004
	Foreslået udbytte	35.000	0
	Overført overskud eller underskud	576.019	829.840
	EGENKAPITAL I ALT	612.024	830.844
	Gæld til tilknyttede virksomheder	45.197	36
	Huslejedeposita og forudbetalte lejebeløb	8.784	4.648
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.886	20.534
	Anden gæld	175	19
	KORTFRISTET GÆLD I ALT	57.042	25.237
	PASSIVER I ALT	669.066	856.081

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

Egenkapitalopgørelse

Note Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.

Egenkapitalopgørelse 31.12.2021	Aktiekapital	Foreslået udbytte	Overført overskud eller underskud	Egenkapital i alt
Egenkapital 01.01.2021	1.004	0	829.840	830.844
Kapitalforhøjelse, gældskonvertering 26.03.2021	1	0	22.599	22.600
Ekstraordinært udbytte, vedtagelsesdato 29.06.2021	0	0	-350.000	-350.000
Resultat	0	35.000	73.580	108.580
Egenkapital 31.12.2021	1.005	35.000	576.019	612.024

Egenkapitalopgørelse 31.12.2020	Aktiekapital	Foreslået udbytte	Overført overskud eller underskud	Egenkapital i alt
Egenkapital 01.01.2020	1.001	0	191.245	192.246
Kapitalforhøjelse, gældskonvertering 26.06.2020	1	0	500.999	501.000
Kapitalforhøjelse, gældskonvertering 28.09.2020	1	0	9.099	9.100
Kapitalforhøjelse, gældskonvertering 22.12.2020	1	0	53.999	54.000
Resultat	0	0	74.498	74.498
Egenkapital 31.12.2020	1.004	0	829.840	830.844

Noter

Note	Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.	2021	2020
1	Ejendomsindtægter		
	Huslejeindtægter	19.413	11.320
	Ejendomsindtægter	19.413	11.320
2	Ejendomsomkostninger		
	Andre driftsudgifter	-6.954	-2.830
	Ejendomsomkostninger	-6.954	-2.830
3	Andre eksterne omkostninger		
	Servicehonorar, koncern	-60	-60
	Andre omkostninger	-2.300	-19
	Andre eksterne omkostninger	-2.360	-79
4	Finansielle omkostninger		
	Renteomkostninger øvrige	-33	-29
	Finansielle omkostninger	-33	-29

Noter

Note	Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.	31.12.2021	31.12.2020
5	Investeringsejendomme under udførelse		
	Kostpris primo	414.252	235.161
	Tilgang	-2.477	179.091
	Overført til investeringsejendomme	-411.775	0
	Kostpris ultimo	0	414.252
	Værdireguleringer primo	113.111	43.206
	Tilgang	0	69.905
	Overført til investeringsejendomme	-113.111	0
	Værdireguleringer ultimo	0	113.111
	Regnskabsmæssig værdi	0	527.363
6	Investeringsejendomme		
	Kostpris primo	190.293	184.784
	Overført fra investeringsejendomme under udførelse	411.775	0
	Tilgang	272	5.509
	Afgang	-190.206	0
	Kostpris ultimo	412.134	190.293
	Værdireguleringer primo	72.645	76.434
	Tilgang	86.578	-3.789
	Overført fra investeringsejendomme under udførelse	113.111	0
	Afgang	-93.794	0
	Værdireguleringer ultimo	178.540	72.645
	Regnskabsmæssig værdi	590.674	262.938
	Anvendt afkastkrav ved værdiansættelse efter DCF-modellen.	3,50%	3,75%
	Ejendom er individuelt værdiansat til aktuel dagsværdi efter DCF-metoden i henhold til Finanstilsynets retningslinjer, jf. beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis. Det af ledelsen fastsatte afkastkrav er 3,50 pct. Afkastkravet afhænger af ejendomstype, beliggenhed, lejeforhold og beskaffenhed. Ved en ændring i afkastkravet med +/- 0,25%-point ændres markedsværdien med -38 mio.kr./+44 mio.kr. Der har været eksterne eksperter involveret i værdiansættelsen.		
7	Kapitalinteresser		
	Tilgang	279.934	0
	Afgang	-279.934	0
	Kostpris ultimo	0	0
	Resultat	668	0
	Afgang	-668	0
	Værdireguleringer ultimo	0	0
	Regnskabsmæssig værdi	0	0

Noter

Note	Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.	31.12.2021	31.12.2020
8	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 afsættes ikke udskudt skat i selskabets regnskab, men der påhviler selskabet en eventuel skatteforpligtelse på 1,9 mio. kr., hvis selskabet ikke længere anses som § 3A selskab.		
9	Personaleforhold Selskabet har ikke beskæftiget medarbejdere i regnskabsåret. Der er ikke ydet vederlag, løn m.v. til direktion og bestyrelse i regnskabsåret.		
10	Koncernforhold Udviklingsselskabet af 1. juni 2015 A/S er en helejet dattervirksomhed af AP Ejendomme P/S, Østbanegade 135, København Ø. Foreningen AP Pension f.m.b.a. udarbejder koncernregnskab, hvor i selskabet indgår som dattervirksomhed.		
11	Nærstående parter AP Ejendomme P/S har bestemmende indflydelse på Udviklingsselskabet af 1. juni 2015 A/S som følge af ejerandel.		

Noter

10. 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 Udviklingsselskabet af 1. juni 2015 A/S og koncerninterne virksomheder afregnes på omkostningsdækkende basis.

Koncerninterne mellemværender forrentes.

Resultatopgørelsen

Bruttoresultat

I bruttoresultatet indgår årets huslejeindtægter m.v. med fradrag af administrations- og vedligeholdelsesudgifter m.v.

Andre eksterne omkostninger

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

Skat

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

Balancen

Ejendomme

Investeringsejendomme og investeringsejendomme under udførelse med udlejning for øje 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.

For investeringsejendomme under opførelse med udlejning for øje medtages en forholdsmæssig andel af den forventede værdistigning ved ibrugtagning indirekte via et højere afkastkrav. Dette forudsætter, at dagsværdien på balancetidspunktet kan opgøres pålideligt, hvilket bl.a. baserer sig på indgåede lejeaftaler, for-

ventninger til forløbet af opførelsen og tilhørende kostpris, eller dagsværdi af byggeretter på ejendommen.

Der kan være eksterne eksperter involveret i værdiansættelsen og boligejendomme til salg er værdiansat til salgspris pr. kvm.

Projektbeholdning

Ejendomme, der opføres med fremtidigt salg for øje, indgår som projektbeholdning.

Projektbeholdningen værdiansættes til kostpris med fradrag af forventede nedskrivninger, hvis nettorealiseringsværdien skønnes lavere.

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.