

SAMPENSION KP DANMARK A/S, CVR.NR. 10 63 36 05

TUBORG HAVNEVEJ 14, 2900 HELLERUP

# Årsrapport

2018

**sampension**  
mere værd

## Indhold

<b>Ledelsesberetning</b>	Selskabsoplysninger	3
	Beretning	4
	Koncernoversigt	7
	Hoved- og nøgletal	8
<b>Årsregnskab</b>	Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
	Balance 31. december	10
	Egenkapitalopgørelse	12
	Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december	13
	Noter til regnskabet	14
	Ledelsespåtegning	27
	Intern revisions revisionspåtegning	28
	Den uafhængige revisors revisionspåtegning	29

# Ledelsesberetning

## Selskabsoplysninger

### Navn og adresse

Sampension KP Danmark A/S  
Tuborg Havnevej 14  
2900 Hellerup

Hjemstedskommune: Gentofte

Telefon nr.: 77 33 18 77

Telefax nr.: 77 33 14 85

Hjemmeside: [www.sampension.dk](http://www.sampension.dk)

E-mail: [sampension@sampension.dk](mailto:sampension@sampension.dk)

CVR.nr.: 10 63 36 05

Stiftet: 15.01.1987

### Aktionærer

Sampension Livsforsikring A/S, Gentofte ejer 100 % af aktiekapitalen.

### Bestyrelse

Hasse Jørgensen (formand)

Morten Lund Madsen

Flemming Windfeld

### Direktion

Henrik Olejasz Larsen

### Intern revision

Koncernrevisionschef, Gert Stubkjær

### Ekstern revision

#### PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Strandvejen 44

2900 Hellerup

### Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 24. april 2019 på selskabets adresse.

### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Sampension Livsforsikring A/S, Gentofte, CVR. nr. 55834911.

## Beretning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i at eje og administrere fast ejendom i Danmark. Selskabets boliger udlejes med fortrinsret for de forsikrede i Sampension Livsforsikring A/S.

### Udvikling i regnskabsåret

I 2018 har selskabet fusioneret otte datterselskaber, primært ejendomsselskaber ind i moderselskabet. Desuden er der blevet frasolgt fire selskaber i Hedeager-koncernen; Ejendomsselskabet Hedeager 42 P/S, Ejendomsselskabet Hedeager 44 P/S, samt tilhørende komplementarselskaber.

Årets resultat blev på 648,8 mio. kr. mod 634,2 mio. kr. i 2017 svarende til en stigning på 2,3 % i forhold til sidste år. Stigningen i årets resultat skyldes primært, at resultatet af ordinær primær drift er steget med 48,7 mio. kr. fra 66,1 mio. kr. i 2017 til 114,8 mio. kr. i 2018, samt at indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder samlet er steget med 80,4 mio. kr. fra 159,0 mio. kr. i 2017 til 239,4 mio. kr. i 2018.

Endelig er udviklingen i årets resultat påvirket negativt af, at værdireguleringerne på ejendommene på 281,1 mio. kr. i 2018 ligger 114,9 mio. kr. lavere end i 2017, hvor værdireguleringerne var på 396,0 mio. kr. Finansielle omkostninger er steget og påvirker ligeledes resultatudviklingen negativt med 9,3 mio. kr., idet de finansielle omkostninger i 2018 er på -10,8 mio. kr. mod -1,5 mio. kr. i 2017. Samlet set har selskabets nuværende investeringer i danske ejendomsselskaber alle påvirket resultatet positivt.

Årets resultat betragtes som tilfredsstillende og ligger over det forventede.

Ejendomsmarkedet i Danmark var i 2018 kendetegnet ved øget allokering af kapital fra både professionelle, og også privatinvestorer; større ulighed mellem køber og sælgers prisforventninger, som har været en medvirkende årsag til faldet i transaktionsvolumen; og stærkt totalafkast på brancheniveau, hvor halvdelen af totalafkastet er drevet af værditilvækst (primært af faldende afkastkrav).

Tomgangsprocenten for hele porteføljen udgjorde pr. 31. december 2018 11,2 %, som primært vedrører 4 store erhvervsejendomme i København og omegn. Tomgangsprocenten ligger på niveau med 2017.

Der er foretaget opskrivninger på i alt 281,1 mio. kr. af de direkte ejede investeringsejendomme svarende til 4,7 % af værdien pr. 31. december 2018. Dette skyldes en kombination af stigende lejeniveauer for boliger, stigende frasalgspriser for ejerboliger samt faldende afkastkrav. For erhvervsejendommene har der generelt været en flad udvikling.

Sampension KP Danmark A/S er omfattet af reglerne i selskabsskattelovens § 3 A, hvorefter selskabet ikke er selvstændigt selskabsskattepligtigt, da ejendomme i gennemsnit for året har udgjort mindst 90 % af aktiverne. Den skattepligtige indkomst anses herefter for indtjent af moderselskabet, og skatten afsættes i moderselskabet.

Målt på nøgletal er selskabets løbende drift fortsat præget af stabilitet, idet såvel overskudsgraden på 39,4 % som afkastningsgraden på 2,2 % er positive. Overskudsgraden er steget med 11,5 procentpoint og er dermed tilbage på 2016-niveauet. Afkastningsgraden er tilsvarende øget med 0,7 procentpoint i indværende år. Egenkapitalforrentningen er 10,9 % i 2018 mod 11,3 % i 2017, mens egenkapitalandelen udgør 81,5 % i 2018 i forhold til 95,7 % i 2017.

## Beretning

### Forventninger til 2019

Selskabet vil fortsat være interesseret i at investere i ejendomme i 2019, forudsat der vil kunne opnås et tilfredsstillende afkast.

Der forventes ikke væsentlige op- eller nedskrivninger på ejendommene. Dog forventes der opskrivninger for dele af boligporteføljen, da der planlægges at investere yderligere kapital i forbindelse med moderniseringer af fraflyttede enheder, som tilfører ejendommene værdi.

For 2019 forventes et lavere resultat end indeværende år som følge af mere moderate værdireguleringer på ejendommene.

### Særlige risici

#### *Usikkerhed ved indregning og måling*

Ved udarbejdelse af årsregnskabet foretager ledelsen en række skøn og vurderinger om fremtidige forhold, som har indflydelse på den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser. Det område, hvor ledelsens skøn og vurderinger har den væsentligste effekt på årsregnskabet, er dagsværdi af investeringsejendomme.

#### *Risici på ejendomsporteføljen*

Selskabets ejendomsportefølje værdiansættes efter Finanstilsynets regler, da selskabet har et livsforsikringsselskab som moderselskab. Regelsættet indebærer, at ejendommens markedsværdi fastsættes ud fra en DCF-metode (Discounted Cash Flow) på grundlag af den enkelte ejendoms forventede indtægter og omkostninger for en relevant budgetperiode, der som hovedregel er 10 år, eller til cash flow er stabiliseret.

Pr. 31. december 2018 udgjorde boligejendomme godt 65 % af selskabets balance af investeringsejendomme. Værdien af selskabets aktiver opgjort efter DCF-metoden modsvarer et gennemsnitligt direkte afkastkrav på 3,7 % for porteføljen som helhed.

### Samfundsansvar

Der bliver redegjort for, hvordan investeringerne håndteres ansvarligt i koncernen i en særskilt ESG-rapport. Herudover henvises til gennemgangen af målsætninger og indsatser indenfor generel governance, investeringsområdet og virksomhedens drift i den lovpligtige redegørelse for samfundsansvar på [sampension.dk/samfundsansvar2018](http://sampension.dk/samfundsansvar2018).

### Miljøforhold

Selskabets aktivitet er koncentreret om serviceydelser og vurderes ikke at have væsentlig indflydelse på det omgivende miljø.

### Videnressourcer og udviklingsaktiviteter

Administrationen varetages af Sampension Administrationselskab A/S. Sampension er en videnstung virksomhed, hvis væsentligste interne ressourcer er virksomhedens ansatte samt de IT-systemer, som anvendes i den daglige administration. Sampensions produktudviklings- og servicestrategi skal sikre virksomhedens fortsatte konkurrenceevne i et marked under konstant forandring. Som grundlæggende elementer i arbejdet med virksomhedens strategier sker der en udvikling af de ansattes kompetencer

## Beretning

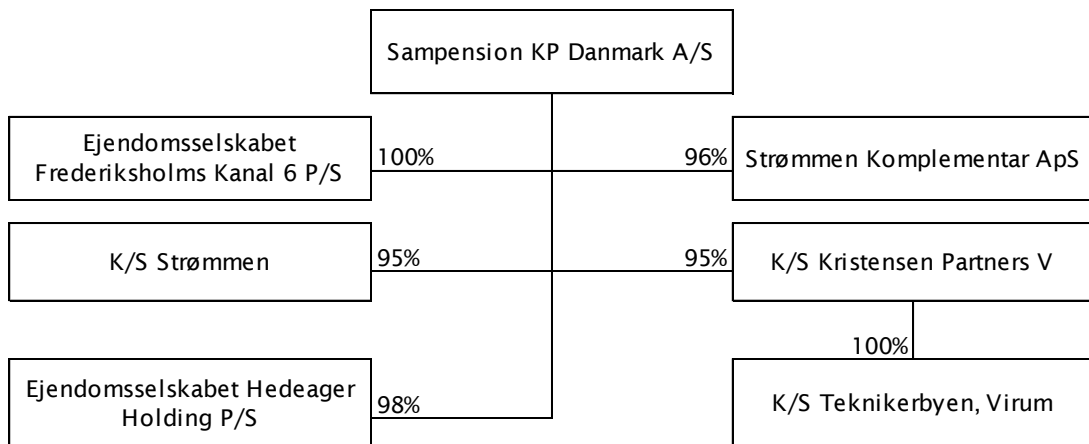
med henblik på at sikre, at opstillede forretningsmål nås. Tilsvarende udvikles virksomhedens IT-kompetencer løbende, som udgør en af selskabets kernekompetencer og er dermed en væsentlig konkurrenceparameter.

### **Andel af det underrepræsenterede køn**

Sammensætningen af selskabets bestyrelse og direktion udgør pr. 31. december 100 % mænd og 0 % kvinder. Sampension KP Danmark A/S har som følge af, at der er tale om 100 % ejet datterselskab af Sampension Livsforsikring A/S med en ren intern bestyrelse ikke en selvstændig politik for det underrepræsenterede køn. Bestyrelsen for moderselskabet Sampension Livsforsikring A/S har for koncernen vedtaget en politik for kønsdiversitet med henblik på at fremme det underrepræsenterede køns ledelsesmuligheder. Der henvises til ledelsesberetningen i årsrapporten 2018 for Sampension Livsforsikring A/S for koncernens politik for det underrepræsenterede køn.

Der er redegjort for status på måltal mv. i den lovpligtige redegørelse for samfundsansvar på [sampension.dk/samfundsansvar2018](http://sampension.dk/samfundsansvar2018).

## Koncernoversigt



## Hoved- og nøgletal

t.kr.	2018	2017	2016	2015	2014
<b>Resultatopgørelse:</b>					
Huslejeindtægter	291.598	236.626	237.042	228.234	210.243
Resultat af ordinær primær drift	114.826	66.120	93.453	159.957	112.322
Værdireguleringer på ejendomme	281.060	395.963	147.020	322.969	39.833
Finansielle poster, netto	2.831	13.128	12.343	1.007	116
Årets resultat	648.824	634.222	308.782	533.856	164.728
<b>Balance:</b>					
Anlægsaktiver	7.539.357	5.710.148	4.883.771	4.278.730	3.827.131
Investering i materielle anlægsaktiver	493.451	7.968	14.925	14.142	482.195
Balancesum	7.685.502	5.872.488	5.080.580	4.362.689	3.868.855
Egenkapital	6.261.530	5.617.654	4.983.432	4.274.650	3.740.793
<b>Nøgletal i %:</b>					
Overskudsgrad	39,4%	27,9%	39,4%	70,0%	53,4%
Afkastningsgrad	2,2%	1,5%	2,3%	4,1%	3,2%
Egenkapitalandel	81,5%	95,7%	98,1%	98,0%	96,7%
Egenkapitalforrentning	10,9%	11,3%	6,2%	13,3%	4,8%

Nøgletallene er beregnet efter Finansforeningens "Recommendations and Ratios".  
Der henvises til definitioner og begreber i note 1 til regnskabet.



# Årsregnskab

## Resultatopgørelse 1. januar – 31. december

Note	t.kr.	2018	2017
2	Huslejeindtægter	291.598	236.626
	<b>Administrationsomkostninger</b>		
	Administrationsomkostninger	-64.269	-49.566
	Skatter og afgifter	-27.564	-26.052
	Forsikringsomkostninger	-1.684	-1.449
3	Vedligeholdelsesomkostninger	-83.086	-93.271
7	Afskrivninger	-168	-168
	<b>Administrationsomkostninger, i alt</b>	<b>-176.772</b>	<b>-170.506</b>
	<b>RESULTAT AF ORDINÆR PRIMÆR DRIFT</b>	<b>114.826</b>	<b>66.120</b>
	<b>Andre driftsindtægter og -omkostninger</b>		
7	Værdireguleringer på ejendomme	281.060	395.963
	Gevinst/tab ved salg af ejendomme	10.659	0
	<b>Andre driftsindtægter og -omkostninger, i alt</b>	<b>291.719</b>	<b>395.963</b>
	<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>	<b>406.545</b>	<b>462.083</b>
8	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	137.417	121.101
10	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	102.031	37.910
4	Finansielle indtægter	13.645	14.670
5	Finansielle omkostninger	-10.814	-1.542
	<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>648.824</b>	<b>634.222</b>
	Skat af årets resultat	0	0
6	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>648.824</b>	<b>634.222</b>

## Balance 31. december

Note	t.kr.	2018	2017
<b>AKTIVER</b>			
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
<b>7</b>	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Investeringsejendomme	6.013.037	4.528.560
	Driftsmidler	1.679	1.847
	<b>Materielle anlægsaktiver, i alt</b>	<b>6.014.715</b>	<b>4.530.407</b>
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
<b>8</b>	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	720.404	857.935
<b>9</b>	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	100.405	31.437
<b>10</b>	Kapitalandele i associerede virksomheder	703.833	202.956
<b>11</b>	Tilgodehavende hos associerede virksomheder	0	87.412
	<b>Finansielle anlægsaktiver, i alt</b>	<b>1.524.642</b>	<b>1.179.740</b>
	<b>ANLÆGSAKTIVER, I ALT</b>	<b>7.539.357</b>	<b>5.710.148</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
	<b>Tilgodehavender</b>		
<b>11</b>	Tilgodehavende hos associerede virksomheder	70.090	0
	Andre tilgodehavender	12.637	10.031
<b>12</b>	Periodeafgrænsningsposter	262	115
	<b>Tilgodehavender, i alt</b>	<b>82.989</b>	<b>10.146</b>
	<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	0	118.822
	<b>Værdipapirer og kapitalandele, i alt</b>	<b>0</b>	<b>118.822</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>63.156</b>	<b>33.373</b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER, I ALT</b>	<b>146.145</b>	<b>162.341</b>
	<b>AKTIVER, I ALT</b>	<b>7.685.502</b>	<b>5.872.488</b>

## Balance 31. december

Note	t.kr.	2018	2017
<b>PASSIVER</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
	Selskabskapital	1.262.300	1.262.300
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	378.696	266.017
	Overført resultat	4.620.534	4.089.337
	<b>EGENKAPITAL, I ALT</b>	<b>6.261.530</b>	<b>5.617.654</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>			
13	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
19	Gæld til tilknyttede virksomheder	435.019	0
	Prioritetsgæld	41	40
	<b>Langfristede gældsforpligtelser, i alt</b>	<b>435.060</b>	<b>40</b>
	<b>Kort fristede gældsforpligtelser</b>		
	Modtagne deposita	61.167	49.489
	Indvendig vedligeholdelseskonto	6.623	5.341
19	Gæld til tilknyttede virksomheder	875.683	165.371
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.620	9.181
14	Periodeafgrænsningsposter	35.820	25.412
	<b>Kort fristede gældsforpligtelser, i alt</b>	<b>988.913</b>	<b>254.794</b>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSER, I ALT</b>	<b>1.423.973</b>	<b>254.834</b>
	<b>PASSIVER, I ALT</b>	<b>7.685.502</b>	<b>5.872.488</b>
1	Anvendt regnskabspraksis		
17	Eventualforpligtelser og øvrige økonomiske forpligtelser		
18	Medarbejderforhold		
19	Koncerninterne transaktioner, nært stående parter og ejerforhold		
20	Begivenheder efter regnskabsårets udløb		

## Egenkapitalopgørelse

t.kr.	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis- metode	Overført resultat	I alt
<b>Egenkapital 1. januar 2018</b>	<b>1.262.300</b>	<b>266.017</b>	<b>4.089.337</b>	<b>5.617.654</b>
Korrektion til primo	0	-6.440	6.440	0
<b>Reguleret egenkapital 1. januar 2018</b>	<b>1.262.300</b>	<b>259.577</b>	<b>4.095.777</b>	<b>5.617.654</b>
Modtaget udbytte	0	-25.877	25.877	0
Tilbageførte opskrivninger	0	-100.893	100.893	0
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	-4.948	-4.948
Overført af årets resultat	0	245.888	402.936	648.824
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>1.262.300</b>	<b>378.696</b>	<b>4.620.534</b>	<b>6.261.530</b>

Selskabskapital	2018	2017	2016	2015	2014
Saldo 1. januar	1.262.300	1.262.300	862.300	862.300	522.300
Kapitalforhøjelse	0	0	400.000	0	340.000
<b>Selskabskapital 31. december</b>	<b>1.262.300</b>	<b>1.262.300</b>	<b>1.262.300</b>	<b>862.300</b>	<b>862.300</b>
 Antal aktier af 100 t.kr.	 12.623	 12.623	 12.623	 8.623	 8.623

Selskabskapitalen er ikke opdelt i klasser.

## Pengestrømsopgørelse 1. januar – 31. december

### Note

t.kr.	2018	2017
Årets resultat	648.824	634.222
15 Regulering for finansielle poster mv.	-995.259	-567.934
16 Ændring i driftskapital	731.365	308.337
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	384.930	374.625
Renteindbetalinger og lignende	13.645	14.670
Renteudbetalinger og lignende	-8.478	-1.540
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>390.098</b>	<b>387.755</b>
Køb af materielle anlægsaktiver	-493.451	-7.968
Salg af materielle anlægsaktiver	20.300	0
Investering i kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-19.000	-407.765
Investering i kapitalandele i associerede virksomheder	-406.163	0
Nettoinvestering, værdipapirer	118.822	-118.822
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<b>-779.493</b>	<b>-534.555</b>
Lån til tilknyttede virksomheder	-68.966	88.941
Lån fra tilknyttede virksomheder	435.020	0
Lån til associerede virksomheder	5.507	48.808
Modtaget udbytte	25.877	6.413
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>397.438</b>	<b>144.161</b>
Ændring i likvider	8.043	-2.638
Likvider primo	33.373	36.011
Tilgang ved fusion	21.740	0
<b>Likvider ultimo</b>	<b>63.156</b>	<b>33.373</b>

## Noter til regnskabet

### 1 Anvendt regnskabspraksis

#### Generelt

Årsrapporten for Sampension KP Danmark A/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for store virksomheder i regnskabsklasse C.

Regnskabsopstillingen og teksten til regnskabsposterne er tilpasset selskabets aktiviteter.

Sampension KP Danmark A/S' årsregnskab og selskabets datterselskabers årsregnskaber indgår ved fuld konsolidering i koncernregnskabet for Sampension Livsforsikring A/S. Selskabet har, i henhold til årsregnskabslovens § 112, undladt at udarbejde koncernregnskab.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet aflægges i t.kr.

#### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes alle årets indtægter i takt med, at de indtjenes, og alle årets omkostninger i takt med, at de afholdes. Alle gevinster og tab, værdireguleringer, afskrivninger, nedskrivninger og tilbageførsel af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen indgår i resultatopgørelsen. Beløb, der indregnes direkte på egenkapitalen, korrigeres for den skattemæssige effekt.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning benyttes kostpris, som svarer til dagsværdi. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som nærmere beskrevet under de enkelte regnskabsposter.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Som målevaluta anvendes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

#### Usikkerhed ved indregning og måling

Ved udarbejdelse af årsregnskabet foretager ledelsen en række skøn og vurderinger om fremtidige forhold, som har indflydelse på den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser. Det område, hvor ledelsens skøn og vurderinger har den væsentligste effekt på årsregnskabet, er dagsværdi af ejendomme.

Selskabets ejendomsportefølje værdiansættes efter Finanstilsynets regler, da selskabet har et livsforsikringsselskab som moderselskab. Regelsættet indebærer, at ejendommens markedsværdi fastsættes ud fra en DCF-metode (Discounted Cash Flow) på grundlag af den enkelte ejendoms forventede indtægter og omkostninger for en relevant budgetperiode, der som hovedregel er 10 år, eller til cash flow er stabiliseret.

## Noter til regnskabet

### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Pr. 31. december 2018 udgjorde boligejendomme godt 65 % af selskabets balance af investeringsejendomme. Værdien af selskabets aktiver opgjort efter DCF-modellen modsvarer et gennemsnitligt direkte afkastkrav på 3,7 % for porteføljen som helhed.

### Koncerninterne transaktioner

Koncerninterne transaktioner er foretaget på et skriftligt grundlag og afregnes på markedsbaserede vilkår.

### Resultatopgørelsen

#### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes i den periode, som huslejen vedrører. Periodiserede huslejeindtægter indgår i posten.

#### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter skatter og afgifter vedrørende ejendommene, omkostninger til administration og vedligeholdelse, samt afskrivninger mv.

#### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger omfatter de værdireguleringer, som foretages i forbindelse med at investeringsejendommene måles til dagsværdi, samt gevinst/tab ved salg af ejendomme.

#### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder indeholder selskabets forholds-mæssige andel af det samlede resultat efter skat opgjort efter koncernens regnskabspraksis.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -udgifter, periodiserede renter fra finansielle investeringsaktiver og anfordringstilgodehavender, kursreguleringer, samt gevinster/tab ved salg af værdipapirer mv.

#### Skat af årets resultat

Da selskabets ejendomme udgør mindst 90 % af aktiverne, anses den skattepligtige indkomst for indtjent af moderselskabet, jf. selskabsskattelovens § 3 A. Skatten afsættes derfor i moderselskabets årsrapport.

#### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme måles til en beregnet dagsværdi i henhold til Finanstilsynets bekendtgørelse. Dagsværdien opgøres efter DCF-metoden (Discounted Cash Flow) på grundlag af den enkelte ejendoms forventede indtægter og omkostninger for en relevant budgetperiode, der som hovedregel er 10 år, eller til cash flow er stabiliseret.

## Noter til regnskabet

### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Ved køb og salg af eksisterende ejendomme sker tilgangen henholdsvis afgangen ved aftalens indgåelse.

#### *Driftsmidler*

Driftsmidler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages afskrivninger på driftsmidler lineært over 10 år. En eventuel scrapværdi fastsættes ud fra en skønnet salgspris på det forventede afhændelses- eller udskiftningstidspunkt.

Aktiver med kostpris på under 100 t.kr. pr. enhed omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Afskrivninger på driftsmidler indgår i resultatopgørelsen i regnskabslinjen administrationsomkostninger.

### Finansielle anlægsaktiver

#### *Kapitalandele i tilknyttede virksomheder*

Virksomheder, hvor Sampension KP Danmark A/S har bestemmende indflydelse, indgår som tilknyttede virksomheder. Som udgangspunkt anses virksomheder, hvor besiddelsen er mere end 50 % af stemmerettighederne, som tilknyttede virksomheder. Det afgørende er dog, hvorvidt der er tale om reel indflydelse, og det vurderes for de enkelte virksomheder ud fra muligheden for at påvirke aktiviteter, ledelsesstruktur, økonomiske dispositioner og risikoforhold.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af den regnskabsmæssige indre værdi i henhold til virksomhedernes senest aflagte årsrapport, opgjort efter selskabets regnskabspraksis.

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de tilkøbte virksomheders identificerede aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem anskaffelsesværdi og dagsværdi af overtagne identificerede aktiver og forpligtelser indregnes under kapitalandele i tilknyttede virksomheder og afskrives systematisk over resultatopgørelsen efter en individuel vurdering af den økonomiske levetid. Negative forskelsbeløb indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret. Goodwill og badwill fra erhvervede virksomheder kan reguleres indtil udgangen af året efter anskaffelsen.

#### *Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder*

Koncerninterne lån ydes på markedsvilkår og i henhold til skriftlige aftaler. Koncerninterne lån måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder, placeret under finansielle anlægsaktiver, forfalder til betaling mere end efter ét år fra balancedagen.



## Noter til regnskabet

### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### *Kapitalandele i associerede virksomheder*

Virksomheder, hvor Sampension har betydelig men ikke bestemmende indflydelse, indgår som associerede virksomheder. Som udgangspunkt anses virksomheder, hvor koncernen besidder mellem 20 % og 50 % af stemmerettighederne som associerede virksomheder. Det afgørende er dog, hvorvidt der er tale om reel indflydelse, og dette vurderes for de enkelte virksomheder ud fra muligheden for at påvirke aktiviteter, ledelsesstruktur, økonomiske dispositioner og risikoforhold.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af den regnskabsmæssige indre værdi i henhold til virksomhedernes senest aflagte årsrapport eller såfremt der eksisterer et senere perioderegnskab benyttes dette. Derudover tages højde for efterfølgende kapitaludvidelser, kapitalned-sættelser eller udbytte indtil statutidspunktet.

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de tilkøbte virksomheders identificerede aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem anskaffelsværdi og dagsværdi af overtagne identificerede aktiver og forpligtelser indregnes under kapitalandele i associerede virksomheder og afskrives systematisk over resultatopgørelsen efter en individuel vurdering af den økonomiske levetid. Negative forskelsbeløb indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret. Goodwill og badwill fra erhvervede virksomheder kan reguleres indtil udgangen af året efter anskaffelsen.

#### *Tilgodehavender hos associerede virksomheder*

Lån til associerede virksomheder måles til amortiseret kostpris hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Tilgodehavende hos associerede virksomheder, placeret under finansielle anlægsaktiver, forfalder til betaling mere end efter ét år fra balancedagen.

### Omsætningsaktiver

#### *Tilgodehavender*

Tilgodehavender måles til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab. Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, herunder tilgodehavender hos tilknyttede og associerede virksomheder, der forfalder inden for et år.

#### *Periodeafgrænsningsposter*

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### *Værdipapirer og kapitalandele*

Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til en vurderet markedsværdi. Værdireguleringerne indgår i finansielle poster i resultatopgørelsen.

## Noter til regnskabet

### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### *Likvide beholdninger*

Likvide beholdninger består af indlån i kreditinstitutter, der ikke er aftaleindskud. Likvide beholdninger måles til dagsværdi.

#### **Langfristede gældsforpligtelser**

##### *Prioritetsgæld*

Gæld til kreditinstitutter vedrørende ejendomsinvesteringer, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

#### **Kortfristede gældsforpligtelser**

Kortfristede gældsforpligtelser, der blandt andet omfatter gæld til kreditorer, modtagne deposita, gæld til tilknyttede og associerede virksomheder måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

##### *Periodeafgrænsningsposter*

Under periodeafgrænsningsposter indregnes under passiver de modtagne betalinger vedrørende indtægter i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

#### **Pengestrømsopgørelse**

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

##### *Pengestrømme fra driftsaktivitet*

Pengestrømme fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke-kontante driftsposter.

##### *Pengestrømme fra investeringsaktivitet*

Pengestrømme fra investeringsaktiviteten omfatter nettoinvestering i materielle og finansielle investeringsaktiver.

##### *Pengestrømme fra finansieringsaktivitet*

Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten omfatter ind- og udbetalinger fra og til tilknyttede og associerede virksomheder, samt optagelse af lån og afdrag på gæld.

##### *Likvider*

Likvider omfatter indestående i kreditinstitutter.

## Noter til regnskabet

### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Nøgletal

Nøgletal er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens "Recommendations & Ratios". De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

<b>Overskudsgrad</b>	$\frac{\text{Resultat af ordinær primær drift} \times 100}{\text{Nettoomsætning (her husleje)}}$
<b>Afkastningsgrad</b>	$\frac{\text{Resultat af ordinær primær drift} \times 100}{\text{Gennemsnitlig operative aktiver}}$
<b>Egenkapitalandel</b>	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Passiver, i alt ultimo}}$
<b>Egenkapitalforrentning</b>	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Vægtet gennemsnitlig egenkapital}}$

## Noter til regnskabet

t.kr.	2018
<b>2 Huslejeindtægter</b>	
Boliglejemål	194.723
Erhvervslejemål	93.761
Øvrigt	3.114
<b>Huslejeindtægter, i alt</b>	<b>291.598</b>
Alle lejemål er i Danmark.	
<b>3 Vedligeholdelsesomkostninger</b>	
Vicevært m.v.	-8.917
Renholdelse	-8.653
Udvendig vedligeholdelse	-47.506
Indvendig vedligeholdelse	-18.011
<b>Vedligeholdelse, i alt</b>	<b>-83.086</b>
<b>4 Finansielle indtægter</b>	
Renteindtægter, kreditinstitutter	2.876
Øvrige renteindtægter	711
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	5.700
Renteindtægter fra associerede virksomheder	4.359
<b>Finansielle indtægter, i alt</b>	<b>13.645</b>
Renter fra tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder udgjorde i 2017 hhv. 2.410 t.kr. og 11.652 t.kr.	
<b>5 Finansielle omkostninger</b>	
Renter til tilknyttede virksomheder	-10.268
Prioritetsgæld	-1
Øvrige renteudgifter	-546
<b>Finansielle omkostninger, i alt</b>	<b>-10.814</b>
Renter til tilknyttede virksomheder udgjorde i 2017 -1 t. kr.	
<b>6 Forslag til resultat disponering</b>	
Overført til reserve for nettoopskrivning	245.888
Overført til overført resultat	402.936
<b>Disponeret, i alt</b>	<b>648.824</b>

## Noter til regnskabet

t.kr.

2018

7 Materielle anlægsaktiver	Investerings-	Drifts-	I alt
	ejendomme	midler	
Anskaffelsessum pr. 1. januar	3.508.642	3.241	3.511.883
Tilgang ved fusion	664.484	0	664.484
Nyanskaffelser og forbedringer i året	493.451	0	493.451
Afgang i året	-32.077	0	-32.077
Anskaffelsessum pr. 31. december	4.634.500	3.241	4.637.741
Opskrivninger pr. 1. januar	1.294.796	0	1.294.796
Tilgang ved fusion	93.737	0	93.737
Årets opskrivning	269.787	0	269.787
Opskrivninger pr. 31. december	1.658.319	0	1.658.319
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar	-274.878	-1.394	-276.272
Tilgang ved fusion	-28.446	0	-28.446
Årets af- og nedskrivninger	-13.792	-168	-13.960
Afgang i året	12.268	0	12.268
Tilbageførte nedskrivninger	25.065	0	25.065
Af- og nedskrivninger pr. 31. december	-279.783	-1.562	-281.345
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b>6.013.037</b>	<b>1.679</b>	<b>6.014.715</b>

Der har været benyttet eksterne eksperter i forbindelse med vurderingen af ejendomme.

Afkastprocenter benyttet ved fastsættelsen af de enkelte ejendommers markedsværdi:

	Bolig- ejendomme	Erhvervs- ejendomme
Fordeling af dagsværdien på ejendomstyper i mio. kr.	3.943	2.070
Højeste afkastprocentsats	5,27%	25,38%
Laveste afkastprocentsats	2,11%	4,71%
Vægtet gennemsnit af afkastprocentsatser	3,40%	4,31%

Ejendommene er forsikret til fuld- og nyværdi.

Effekten af en ændring i afkastkravet for den samlede portefølje:

Afkast krav*	Dagsværdi i mio. kr.	Andel af porteføljen	Ændring i værdi v. ændring i afkast krav +1%
2,00% - 3,00%	815	13,6%	-34,2%
3,00% - 4,00%	2.587	43,0%	-25,7%
4,00% - 5,00%	1.326	22,0%	-18,9%
5,00% - 6,00%	204	3,4%	-17,7%
6,00% - 7,00%	482	8,0%	-14,1%
7,00% - 8,00%	542	9,0%	-12,4%
9,00% - 10,00%	26	0,4%	-9,5%
11,00% - 12,00%	29	0,5%	-8,0%
15,00% - 100,00%	2	0,0%	42,0%
	<b>6.013</b>	<b>100,0%</b>	<b>-20,7%</b>

\* Implicit beregnet direkte afkastkrav fra DCF værdien (NOI/DCF værdi)

## Noter til regnskabet

t.kr. 2018

### 8 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris pr. 1. januar	712.906
Tilgang	19.000
Afgang	<u>-186.311</u>
Kostpris pr. 31. december	<u>545.595</u>
Værdireguleringer pr. 1. januar	145.029
Korrektion til primo	-6.440
Årets resultat	143.857
Modtaget udbytte	-6.745
Tilbageførte opskrivninger	<u>-100.893</u>
Værdireguleringer pr. 31. december	<u>174.809</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b><u><u>720.404</u></u></b>

Kapitalandele omfatter nedenstående investeringer:

t.kr.	Hjemsted	Ejerandel	Resultat i årsrapport	Egenkapital i årsrapport	Indgår i årsrapport
Ejendomsselskabet Frederiksholms Kanal 6 P/S	Gentofte	100%	-7.187	90.188	90.188
Ejendomsselskabet Hedeager Holding P/S *)	København	98%	119.405	413.676	404.658
K/S Kristensen Partners V **)	Aalborg	95%	11.285	148.448	141.026
K/S Teknikerbyen, Virum ***)	Aalborg	100%	11.355	148.529	-
K/S Strømmen	Aalborg	95%	8.768	88.949	84.502
Strømmen Komplementar A/S	Aalborg	96%	-8	33	<u>31</u>
					<b><u><u>720.404</u></u></b>

\*) Inklusiv datterselskaber i perioden 1. januar 2018 - 28. december 2018, hvor de fire datterselskaber blev solgt.

\*\*) Inklusiv datterselskab

\*\*\*) Selskab, som ikke indgår med værdi i årsrapporten (-), er indirekte ejet tilknyttet virksomhed, se selskabsoversigten side 7.

## Noter til regnskabet

t.kr.	2018				
<b>9 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder</b>					
Kostpris pr. 1. januar	31.437				
Tilgang	<u>68.967</u>				
Kostpris pr. 31. december	<u>100.405</u>				
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b><u>100.405</u></b>				
Af det samlede tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder forfalder der mellem 1-5 år:					
	<u>100.405</u>				
<b>10 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>					
Kostpris pr. 1. januar	81.969				
Tilgang	<u>406.163</u>				
Kostpris pr. 31. december	<u>488.132</u>				
Værdireguleringer pr. 1. januar	120.987				
Årets resultat	102.031				
Modtaget udbytte	<u>-19.132</u>				
Værdireguleringer pr. 31. december	<u>203.886</u>				
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b><u>692.018</u></b>				
Kapitalandele omfatter nedenstående investeringer:					
t.kr.	Hjemsted	Ejer- andel	Resultat i årsrapport	Egen- kapital i årsrapport	Indgår i årsrapport
DEAS Invest I Holding A/S	København	33,33%	121.540	752.353	250.784
Interessentskabet af 23. december 1991 *)	Århus	42,52%	147.476	1.065.496	453.049
Ejendomsselskabet Vodroffsvej 26 P/S *) **)	København	50%	-8.710	-23.630	<u>-11.815</u>
					<b><u>692.018</u></b>
Heraf er følgende indregnet i:					
Kapitalandele i associerede virksomheder					703.833
Tilgodehavende hos associerede virksomheder					<u>-11.815</u>
					<u>692.018</u>

\*) Selskabet indregner i sit eget regnskab direkte ejede ejendomme til kostpris, mens de iht. koncernregnskabspraksis er indregnet til dagsværdi, som fremgår her.

De viste beløb kan således ikke genfindes i selskabernes respektive årsrapporter.

\*\*\*) Indregnet på baggrund af modtaget rapportering pr. 30. november 2018.

Indregningen af kapitalandelen sker ud fra en særlig tilbagebetalingsaftale med ejerne.

## Noter til regnskabet

t.kr.	2018
<b>11 Tilgodehavende hos associerede virksomheder</b>	
Kostpris pr. 1. januar	87.412
Afgang	<u>-5.507</u>
Kostpris pr. 31. december	<u>81.905</u>
Værdireguleringer pr. 1. januar	0
Nedskrivning	<u>-11.815</u>
Værdireguleringer pr. 31. december	<u>-11.815</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b><u>70.090</u></b>
Af det samlede tilgodehavende hos associerede virksomheder forfalder der inden for 1 år:	<u>70.090</u>
Tilgodehavende omfatter lån til Ejendomsselskabet Vodroffsvej 26 P/S, København.	
<b>12 Periodeafgrænsningsposter, aktiv</b>	
Periodeafgrænsningsposter, aktiv vedrører forudbetalte omkostninger.	
<b>13 Langfristede gældsforpligtelser</b>	
Gæld til tilknyttede virksomheder	435.019
Prioritetsgæld	<u>41</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser, i alt</b>	<b><u>435.060</u></b>
Af den samlede langfristede gæld forfalder der mellem 1-5 år:	<u>318.252</u>
Af den samlede langfristede gæld forfalder der efter 5 år:	<u>116.807</u>
<b>14 Periodeafgrænsningsposter, passiv</b>	
Periodeafgrænsningsposter, passiv vedrører forudbetalt husleje.	



## Noter til regnskabet

t.kr.	2018	2017
<b>15 Pengestømsopgørelse - reguleringer for finansielle poster mv.</b>		
Finansielle indtægter	-13.645	-14.670
Finansielle omkostninger	10.814	1.542
Afskrivning på anlægsaktiver	168	168
Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-137.417	-121.101
Indtægter fra kapitalandele i associerede virksomheder	-105.343	-37.910
Investeringsejendomme, realiseret	-10.659	0
Op- og nedskrivninger på investeringsejendomme	-281.060	-395.963
Fusioner, nettoeffekt	-458.118	0
<b>Reguleringer, i alt</b>	<b>-995.259</b>	<b>-567.934</b>
<b>16 Pengestømsopgørelse - ændring af driftskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	142.288
Ændring i andre tilgodehavender	-2.753	8.364
Ændring i gæld til tilknyttede virksomheder	710.313	161.714
Ændring i gæld til associerede virksomheder	0	-7.005
Ændring i kortfristet gæld i øvrigt	23.806	2.977
<b>Ændringer, i alt</b>	<b>731.365</b>	<b>308.337</b>

t.kr.	2018
<b>17 Eventualforpligtelser og øvrige økonomiske forpligtelser</b>	
Sampension Livsforsikring A/S hæfter for hele selskabsskatten. I en situation, hvor 90 % grænsen i selskabsskattelovens § 3 A ikke kan opretholdes, påhviler der selskabet en udskudt selskabskat på t.kr.	477.097
Selskabet har afgivet tilsagn om investering i byggerier, som forventes igangsat i 2019 på i alt t.kr.	433.446
Der er pr. 31. december 2018 trukket i alt t.kr.	0
Selskabet hæfter solidarisk for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Sampension Livsforsikring A/S, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.	
Selskabet hæfter solidarisk for Scandinavian Center Århus' samlede gæld og forpligtelser, herunder momsforpligtelser, for i alt t.kr.	30.900
Selskabet har en momsreguleringsforpligtelse vedrørende investeringsejendomme på	7.160

## Noter til regnskabet

t.kr.

2018

### 18 Medarbejderforhold

Selskabet beskæftiger ingen ansatte, og der er ikke betalt vederlag til selskabets ledelse.

### 19 Koncerninterne transaktioner, nært stående part er og ejerforhold

#### Koncerninterne transaktioner:

Administrationsaftaler	25.888
Husleje	18.400
Renter mv.	-2.903
Aftaleindskud (højeste månedlige saldo)	2.580.000

#### Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder:

Ejendomsselskabet Frederiksholms Kanal 6 P/S	100.405
	<u>100.405</u>

#### Gæld til tilknyttede virksomheder:

Sampension Administrationselskab A/S	-683
Sampension Livsforsikring A/S	-1.310.019
	<u>-1.310.702</u>

#### Nært stående part er og ejerforhold:

Selskabet er 100 % ejet af Sampension Livsforsikring A/S, Gentofte, som har bestemmende indflydelse.

Koncernregnskabet kan rekvireres på følgende adresse:  
Sampension Livsforsikring A/S, Tuborg Havnevej 14, 2900 Hellerup.

### 20 Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er fra balancedagen og til dato ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Sampension KP Danmark A/S.

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 3. april 2019

### Direktion

Henrik Olejasz Larsen  
Direktør

/Morten Lund Madsen  
Økonomidirektør

### Bestyrelsen

Hasse Jørgensen  
(formand)

Morten Lund Madsen

Flemming Windfeld

## Intern revisions revisionspåtegning

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet for Sampension KP Danmark A/S giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 i overensstemmelse med den danske årsregnskabslov.

Vores konklusion er i overensstemmelse med vores revisionsprotokollat til bestyrelsen.

### Den udførte revision

Vi har revideret årsregnskabet for Sampension KP Danmark A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018. Årsregnskabet udarbejdes efter den danske årsregnskabslov.

Revisionen er udført på grundlag af Finanstilsynets bekendtgørelse om revisionens gennemførelse i finansielle virksomheder mv. samt finansielle koncerner og efter internationale standarder om revision vedrørende planlægning og udførelse af revisionsarbejdet.

Vi har planlagt og udført revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Vi har deltaget i revisionen af alle væsentlige og risikofyldte områder.

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

### 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 den danske årsregnskabslov.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hellerup, den 3. april 2019

Gert Stubkjær  
Koncernrevisionschef

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Sampension KP Danmark A/S

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Sampension KP Danmark A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

### 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 regnskabet*. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

### Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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. Fejlinformationer 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet 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.

Hellerup, den 3. april 2019

### PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Claus Christensen

statsautoriseret revisor

mne33687