

Sampension KP Danmark A/S, CVR.NR. 10 63 36 05
Tuborg Havnevej 14, 2900 Hellerup

ÅRSRAPPORT 2016

sampension
mere værd

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 13. marts 2017

Dirigent

Christian Due

Indhold

Sampension KP Danmark A/S

Ledelsesberetning

Beretning	2
Selskabsoversigt	5
Hoved- og nøgletal	6

Årsregnskab

Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Pengestrømsopgørelse	11
Anvendt regnskabspraksis	12
Noter til regnskabet	16

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	22
---------------------	----

Påtegninger

Ledespåtegning	23
Revisionspåtegninger	24

Ledelsesberetning

Beretning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i regnskabsåret

I 2016 har selskabet investeret i flere danske ejendomsselskaber, som har til formål at eje og drive ejendomme. Det drejer sig om: K/S Strømmen og Strømmen Komplementar ApS i Aalborg, Ejendomsselskabet Frederiksholm Kanal 6 P/S og Ejendomsselskabet Frederiksholm Kanal 6 Komplementar ApS, Lyngby Søpark ApS og Sampension Student Housing I-IV i Aalborg, som er 4 selskaber med ungdomsboliger.

Årets resultat blev 308,8 mio. kr. i forhold til et resultat på 533,9 mio. kr. realiseret i 2015. Årets resultat er 225,1 mio. kr. lavere i forhold til sidste år. Det skyldes primært, at der i 2015 er foretaget en nettoopskrivning af ejendommene på 323,0 mio. kr., mod 147,0 mio. kr. i 2016 samt at årets vedligeholdelsesomkostninger er 70,7 mio. kr. højere end i 2015. Afvigelsen på vedligeholdelsesomkostningerne skyldes primært ændring af regnskabsmæssigt skøn i 2015 vedrørende hensættelse til udvendig vedligeholdelse, som betød en indtægtsførelse af tidligere hensættelser på 35,3 mio. kr. Endvidere har selskabet investeret i en række datterselskaber og associerede selskaber, der påvirker årets resultat positivt med 56,1 mio. kr. mod 46,1 mio. kr. i 2015.

Årets resultat betragtes som tilfredsstillende og ligger over det forventede.

2016 har været et år hvor transaktionsvolumen i Hovedstadsregionen har ramt det højeste niveau nogensinde, mens transaktionsvolumen for resten af landet er på samme niveau som før finanskrisen. Dette skyldes en stor efterspørgsel efter ejendomme fra danske og internationale investorer, hvilket i 2016 har ført til yderligere prisstigninger.

Tomgangsprocenten for hele porteføljen udgjorde pr. 31.12.2016 8,9 %, som primært vedrører 3-4 store erhvervslejemål i København. Udlejningsmarkedet for kontorejendomme er fortsat trægt med et pres på lejen for specielt de store lejemål, hvor der typisk ydes en stor investering i lejemålet i form af lejeindretninger for at få lejerne ind. Derudover observeres der fortsat forholdsvis store indslusningsrabatter.

Der er foretaget opskrivninger på boligejendommene på i alt 116 mio. kr. svarende til 4,8 %, som skyldes en kombination af stigende lejeniveauer (både for de regulerede og uregulerede lejemål), stigende frasalgspriser for ejerboliger samt faldende afkastkrav.

På trods af et svært lejemarked for kontorejendomme er der fortsat en massiv efterspørgsel efter kontorejendomme, specielt med lange kontrakter. De faldende afkastkrav for dette segment er den primære årsag til en opskrivning af erhvervslejemålene på 45 mio. kr. svarende til 2,9 %.

Lejeindtægterne for året er steget set i forhold til 2015. De faktiske lejeindtægter (ekskl. tomgang) udgør 237,0 mio. kr. i forhold til 2015 på 228,2 mio. kr. Stigningen skyldes primært regulering af lejen samt genudlejninger.

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 præget af stabilitet, idet såvel overskudsgraden på 39,4 % som afkastningsgraden på 2,3 % er positive. Egenkapitalforrentningen er 6,2 % mod 13,3 % i 2015.

Der er tale om et fald på 7,1 procentpoint. Gennemsnittet for egenkapitalforrentningen de foregående fire år var 3,67 %. Egenkapitalandelen udgør 98,1 % mod 98,0 % i 2015.

Forventninger

Selskabet vil også, i 2017, være interesseret i at investere i boligbyggeri, såfremt der vil kunne opnås et tilfredsstillende afkast.

Der forventes ikke væsentlige op- eller nedskrivninger på ejendommene, med mindre udviklingen på ejendomsmarkedet eller renteutviklingen på obligationsmarkedet skulle tilsige dette. Dog forventes der opskrivninger for dele af boligporteføljen, da der planlægges at investere yderligere kapital i forbindelse med moderniseringer af fraflyttede enheder, som tilfører ejendomme værdi.

For 2017 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 ejendomme.

Risici på ejendomsporteføljen

Selskabets ejendomsportefølje værdiansættes efter Finanstilsynets regler, da selskabet har et livsforsikringsselskab som moderselskab. Regelsættet indebærer, at ejendommenes markedsværdi fastsættes ud fra en Discounted Cash Flow-model (DCF-modellen), som blandt andet er afhængig af den forventede udvikling i ejendommenes drift i de kommende 10 år og diskonteringsrenten.

Pr. 31. december 2016 udgjorde ca. 68 % af selskabets værdi af boligejendomme. Værdien af selskabets aktiver opgjort efter DCF modellen modsvarer et gennemsnitligt direkte afkastkrav på 4,3 % for porteføljen som helhed.

Samfundsansvar

Sampension KP Livsforsikring A/S har en politik for samfundsansvar - CSR (Corporate Social Responsibility), der bl.a. tager afsæt i selskabets rolle som institutionel investor. Der henvises til notatet om samfundsansvar på vores hjemmeside www.sampension.dk, som er sammenfaldende med politikken for Sampension KP Danmark A/S.

Miljøforhold

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

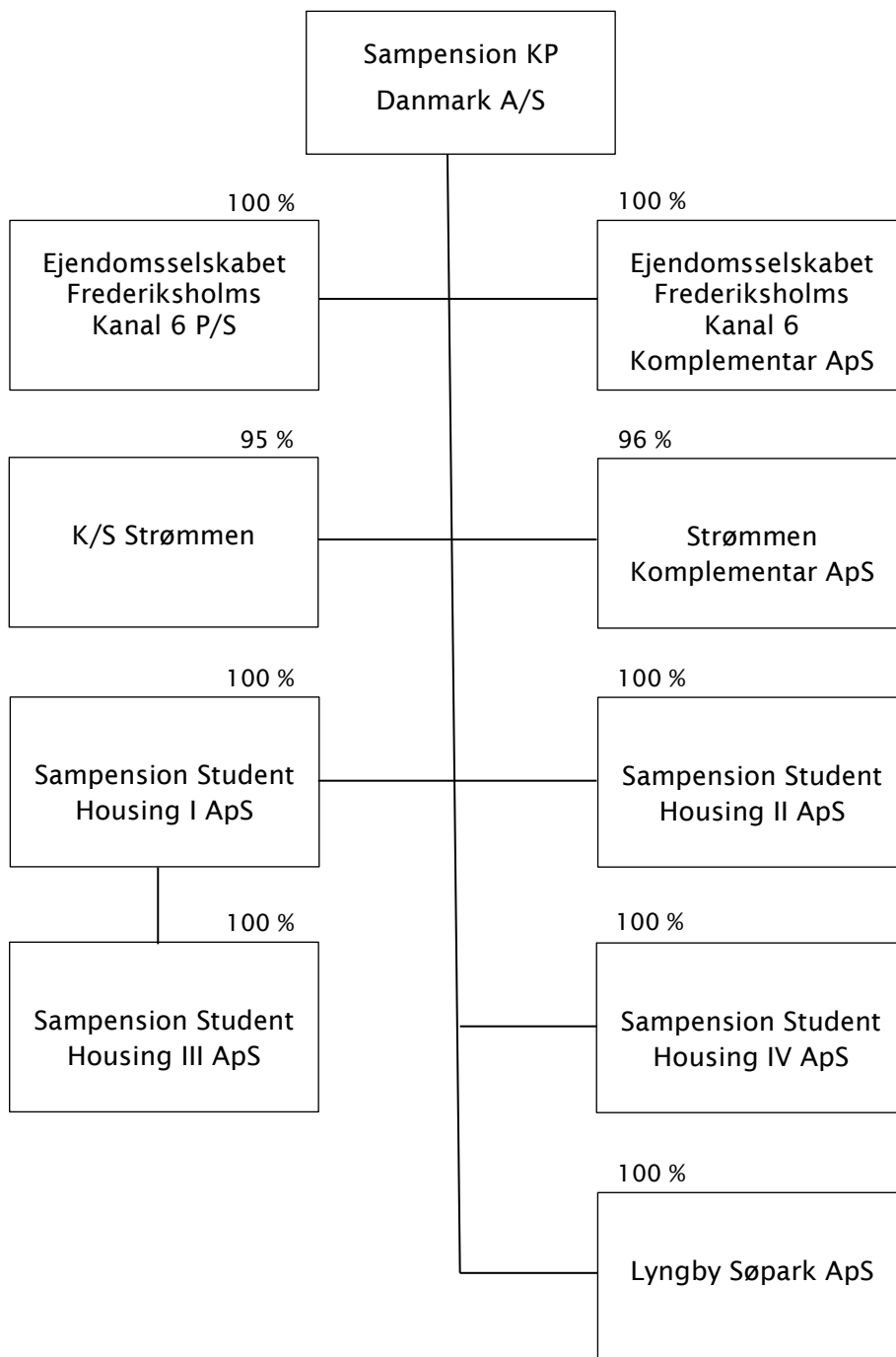
Videnressourcer og udviklingsaktiviteter

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

Andel af det underrepræsenterede køn

Sampension KP Danmark A/S har som følge af, at der er tale om 100 % ejet datterselskab af Sampension KP Livsforsikring A/S med en ren intern bestyrelse ikke en selvstændig politik for det underrepræsenterede køn. Bestyrelsen for moderselskabet Sampension KP 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 2016 for Sampension KP Livsforsikring A/S for koncernens politik for det underrepræsenterede køn. Sammensætningen af selskabets bestyrelse og direktion udgør pr. 31. december 100 % mænd og 0 % kvinder.

Selskabsoversigt



Hoved- og nøgletal

T. kr.	2016	2015	2014	2013	2012
Resultatopgørelse:					
Husleje	237.042	228.234	210.243	210.387	205.357
Resultat af ordinær primær drift	93.453	159.957	112.322	116.125	120.911
Op- og nedskrivninger	147.020	322.969	39.833	-331.006	-13.001
Finansielle poster, netto	12.343	1.007	116	697	-12.503
Årets resultat	308.782	533.856	164.728	-209.784	97.942
Balance:					
Anlægsaktiver	4.883.771	4.278.730	3.827.131	3.292.895	3.540.327
Investering i materielle anlægsaktiver	14.925	14.142	482.195	4.004	1.606
Balancesum	5.080.580	4.362.689	3.868.855	3.342.045	3.610.120
Egenkapital	4.983.432	4.274.650	3.740.793	3.236.065	3.505.848
Nøgletal i %:					
Overskudsgrad	39,4	70,0	53,4	55,2	59,0
Egenkapitalandel	98,1	98,0	96,7	96,8	97,1
Afkastningsgrad	2,3	4,1	3,2	3,4	3,4
Forrentning af egenkapitalen	6,2	13,3	4,8	-6,2	2,8

Nøgletallene er beregnet efter Finansforeningens "Anbefalinger og Nøgletal 2015". Der henvises til definitioner og begreber under anvendt regnskabspraksis.

Årsregnskab

Resultatopgørelse

Note	2016	2015
t.kr		
1. HUSLEJE	237.042	228.234
ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER		
Administrationsomkostninger	-45.852	-44.012
Skatter og afgifter	-24.810	-22.353
Forsikringer	-1.959	-2.006
2. Vedligeholdelse	-70.735	343
Tab ved afgang af særlige installationer	-58	-72
5. Afskrivninger	-175	-178
	-143.589	-68.277
RESULTAT AF ORDINÆR PRIMÆR DRIFT	93.453	159.957
ANDRE DRIFTSINDTÆGTER OG -OMKOSTNINGER		
5. Op- og nedskrivninger	147.020	322.969
Gevinst/tab ved salg af ejendomme	-100	3.819
DRIFTSRESULTAT	240.373	486.745
6. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	36.041	0
8. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	20.026	46.104
3. Finansielle indtægter	13.530	1.152
4. Finansielle omkostninger	-1.188	-145
RESULTAT FØR SKAT	308.782	533.856
Skat af årets resultat	0	0
ÅRETS RESULTAT	308.782	533.856
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført til reserve for nettoopskrivning	50.367	46.104
Overført til overført resultat	258.415	487.752
Disponeret i alt	308.782	533.856

Balance

Note:

t.kr	2016	2015
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
5. Materielle anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	4.124.629	4.050.758
Driftsmidler	2.016	2.191
Materielle anlægsaktiver, i alt	4.126.645	4.052.949
Finansielle anlægsaktiver		
6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	335.481	0
7. Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	120.379	0
8. Kapitalandele i associerede virksomheder	165.046	145.020
9. Tilgodehavende hos associerede virksomheder	136.220	80.761
Finansielle anlægsaktiver, i alt	757.126	225.781
ANLÆGSAKTIVER, I ALT	4.883.771	4.278.730
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	142.288	0
Andre tilgodehavende	18.341	16.148
10. Periodeafgrænsningsposter	168	90
Tilgodehavender, i alt	160.797	16.238
Likvide beholdninger	36.011	67.721
OMSÆTNINGSAKTIVER, I ALT	196.808	83.959
AKTIVER, I ALT	5.080.580	4.362.689

Balance

Note:

t.kr.	2016	2015
PASSIVER		
EGENKAPITAL		
Selskabskapital	1.262.300	862.300
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	113.418	63.051
Overført resultat	3.607.714	3.349.298
EGENKAPITAL, I ALT	4.983.432	4.274.650
11. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE		
Prioritetsgæld	39	39
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE, I ALT	39	39
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE		
11. Prioritetsgæld, kortfristet del af langfristet gæld	0	1
Modtagne deposita	49.859	48.985
Indvendig vedligeholdelseskonto	4.843	4.251
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.657	2.026
Gæld til associerede virksomheder	7.005	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.693	10.170
12. Periodeafgrænsningsposter	26.054	22.567
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE, I ALT	97.109	88.000
GÆLDSFORPLIGTELSE, I ALT	97.148	88.039
PASSIVER, I ALT	5.080.580	4.362.689
13. PANTHÆFTELSE OG EVENTUALFORPLIGTELSE		
14. HOVED- OG NØGLETAL		
15. MEDARBEJDERFORHOLD		
16. EFTERFØLGENDE BEGIVENHEDER		
17. KONCERNINTERNE TRANSAKTIONER		
18. NÆRTSTÅENDE PARTER		

Egenkapitalopgørelse

t.kr.	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	862.300	63.051	3.349.298	4.274.650
Kapitalforhøjelse	400.000	-	-	400.000
Overført af årets resultat	-	50.367	258.415	308.782
Egenkapital 31. december 2016	1.262.300	113.418	3.607.714	4.983.432

Selskabskapital	2016	2015	2014	2013	2012
Saldo 1. januar	862.300	862.300	522.300	522.300	522.300
Kapitalforhøjelse	400.000	-	340.000	-	-
Selskabskapital 31. december	1.262.300	862.300	862.300	522.300	522.300
Antal aktier af 100 t.kr.	12.623	8.623	8.623	5.223	5.223

Selskabskapitalen er ikke opdelt i klasser.

Pengestrømsopgørelse

t.kr.	2016	2015
Årets resultat	308.782	533.856
1. Regulering for finansielle poster mv.	-215.154	-366.083
2. Ændring i driftskapital	-135.450	-40.823
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	-41.822	126.950
Renteindbetalinger og lignende	13.530	1.152
Renteudbetalinger og lignende	-1.188	-145
Pengestrømme fra ordinær drift	-29.479	127.957
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-29.479	127.957
Nettoinvestering, materielle anlægsaktiver	73.049	-5.512
Investering i kapitalandele	-305.141	-250
Lån til tilknyttede virksomheder	-120.379	0
Lån til associerede virksomheder	-55.459	-80.761
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-407.930	-86.523
Kapitalforhøjelse	400.000	0
Betalt udbytte	5.700	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	405.700	0
Ændring i likvider	-31.709	41.434
Likvider primo	67.721	26.287
Likvider ultimo	36.011	67.721
1. Reguleringer		
Finansielle indtægter	-13.530	-1.152
Finansielle omkostninger	1.188	145
Afskrivning på anlægsaktiver	175	178
Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-36.041	0
Indtægter fra kapitalandele i associerede virksomheder	-20.026	-46.104
Op- og nedskrivninger på investeringsejendomme	-147.020	-322.969
Investeringsejendomme, realiseret	100	3.819
	-215.154	-366.083
2. Ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	-142.288	0
Ændring i andre tilgodehavender	-2.272	-801
Ændring i gæld til tilknyttede virksomheder	1.631	-12.429
Ændring i gæld til associerede virksomheder	7.005	0
Ændring i langfristet gæld	0	-1
Ændring i kortfristet gæld i øvrigt	473	-27.593
	-135.450	-40.823

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Sampension KP Danmark A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en stor klasse C-virksomhed, hvis hovedaktivitet er investering i ejendomme.

Regnskabsopstillingen og teksten til regnskabsposterne er tilpasset selskabets aktiviteter.

Årsrapporten for Sampension KP Danmark A/S og selskabets datterselskaber indgår i koncernregnskabet for Sampension KP Livsforsikring A/S. Selskabet har, i henhold til årsregnskabslovens § 112, undladt at udarbejde koncernregnskab.

Regnskabspraksis er i forhold til årsrapporten for 2015 ændret. Gæld vedrørende selskabets investeringsejendomme måles fra 1/1 2016 til amortiseret kostpris mod dagsværdi i årsrapporten for 2015. Ændringen af anvendt regnskabspraksis påvirker ikke årets resultat, balance eller egenkapital. Endvidere er sammenligningstal ikke påvirket af ændringen af anvendt regnskabspraksis.

Bortset fra ovennævnte ændring er anvendt regnskabspraksis uændret fra sidste år.

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.

Koncerninterne transaktioner

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

Resultatopgørelse

Husleje

Periodiserede huslejeindtægter indgår i huslejen. Husleje indregnes for den periode, som huslejen vedrører.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter skatter og afgifter vedrørende ejendommene, administration, vedligeholdelse og afskrivninger.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Posten indeholder de værdireguleringer som foretages i forbindelse med, at investeringsejendommene måles til dagsværdi samt gevinst/tab ved salg af ejendomme.

Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

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

Finansielle poster

Posten indeholder periodiserede renteindtægter og -udgifter samt gevinster/tab ved salg af værdipapirer.

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.

Ved køb og salg af eksisterende ejendomme sker tilgangen respektive afgang ved aftalens indgåelse.

Driftsmidler

Driftsmidler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt 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.

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

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 koncernens 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.

Mellemværender med 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.

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, kapitalnedsættelser 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 anskaffelsesværdi 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.

Mellemværender med associerede 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 associerede virksomheder, placeret under finansielle aktiver, forfalder til indfrielse 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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

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

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.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, der blandt andet omfatter modtagne deposita, gæld til tilknyttede og associerede virksomheder samt skyldige terminer for prioritetsgæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes under passiver de modtagne betalinger vedrørende indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Pengestrømsopgørelse

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.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter samt ændring i driftskapital.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter nettoinvestering i materielle og finansielle investeringsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

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

Likvider

Likvider omfatter indestående i kreditinstitutter.

Nøgletal

Nøgletal er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens "Anbefalinger og Nøgletal 2015". De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Overskudsgrad	$\frac{\text{Resultat af ordinær primær drift} \times 100}{\text{Husleje}}$
Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat af ordinær primær drift} \times 100}{\text{Gennemsnitlig operative aktiver}}$
Egenkapitalandel	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Passiver, i alt ultimo}}$
Egenkapitalforrentning	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Vægtet gennemsnitlig egenkapital}}$

Noter til regnskabet

t.kr	2016
1. HUSLEJE	
Boliglejemål	145.282
Erhvervslejemål	88.506
Øvrigt	<u>3.254</u>
Husleje, i alt	<u><u>237.042</u></u>
Lejemålene er alene i Danmark.	
2. VEDLIGEHODELSE	
Vicevært m.v.	-7.857
Renholdelse	<u>-7.095</u>
	-14.952
Udvendig vedligeholdelse	-45.864
Indvendig vedligeholdelse	<u>-9.918</u>
Vedligeholdelse, i alt	<u><u>-70.735</u></u>
3. FINANSIELLE INDTÆGTER	
Renteindtægter, kreditinstitutter	146
Øvrige renteindtægter	1.043
Renteindtægter fra tillknyttede virksomheder	67
Renteindtægter fra associerede virksomheder	<u>12.275</u>
Finansielle indtægter, i alt	<u><u>13.530</u></u>
Koncerninterne renter i 2015 udgjorde 4 t.kr.	
4. FINANSIELLE OMKOSTNINGER	
Koncerninterne renter	-1
Kursregulering af prioritetsgæld	-1
Øvrige renteudgifter	<u>-1.186</u>
Finansielle omkostninger, i alt	<u><u>-1.188</u></u>
Koncerninterne renter i 2015 udgjorde -1 t.kr.	

Noter fortsat

t.kr	2016		
5. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	Investerings- ejendomme	Drifts- midler	I alt
Anskaffelsessum pr. 1. januar	3.584.999	3.241	3.588.240
Nyanskaffelser og forbedringer i året	14.925	0	14.925
Afgang i året	-99.249	0	-99.249
Anskaffelsessum pr. 31. december	3.500.675	3.241	3.503.915
Opskrivninger pr. 1. januar	790.496	0	790.496
Årets opskrivning	145.626	0	145.626
Tilbageførte opskrivninger	-19.492	0	-19.492
Opskrivninger pr. 31. december	916.630	0	916.630
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar	-324.737	-1.050	-325.787
Årets af- og nedskrivninger	-14.048	-175	-14.223
Afgang i året	11.175	0	11.175
Tilbageførte nedskrivninger	34.935	0	34.935
Af- og nedskrivninger pr. 31. december	-292.675	-1.225	-293.900
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	4.124.629	2.016	4.126.645

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

Afkastprocenter benyttet ved fastsættelsen af de enkelte ejendommers markedsværdi:

	Boligejendomme	Erhvervsjendomme
Fordeling af dagsværdien på ejendomstyper i mio. kr.	2.586	1.539
Højeste afkastprocentsats	5,16	10,13
Laveste afkastprocentsats	2,32	4,92
Vægtet gennemsnit af afkastprocentsatser	3,67	7,03

Ejendommene er forsikret til fuld- og nyværdi.

	Afkastkrav*	Dagsværdi i mio. kr.	Andel af porteføljen	Ændring i værdi ved en ændring i afkast- krav på +1%
Effekten af en ændring i afkastkravet for den samlede portefølje	2,00% - 3,00%	278	6,7%	-29,2%
	3,00% - 4,00%	1.771	42,9%	-21,9%
	4,00% - 5,00%	1.231	29,8%	-17,4%
	5,00% - 6,00%	316	7,7%	-14,7%
	6,00% - 7,00%	395	9,6%	-13,5%
	7,00% - 8,00%	67	1,6%	-12,3%
	8,00% - 9,00%	39	0,9%	-10,2%
	10,00% - 11,00%	28	0,7%	-9,0%
		4.125	100,0%	-19,3%

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

Noter fortsat

t.kr	2016
6. KAPITALANDELE I TILKNYTTETDE VIRKSOMHEDER	
Kostpris pr. 1. januar	0
Tilgang	<u>305.141</u>
Kostpris pr. 31. december	<u>305.141</u>
Opskrivninger pr. 1. januar	0
Årets resultat	36.041
Modtaget udbytte	<u>-5.700</u>
Opskrivninger pr. 31. december	<u>30.341</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u><u>335.481</u></u>

Kapitalandele omfatter nedenstående investeringer:

t. kr.	Hjemsted	Ejerandel		Resultat i årsrapport		Egenkapital i årsrapport		Indgår i årsrapport
		2016	2015	2016	2015	2016	2015	
Sampension Student Housing I A/S **)	Ålborg	100%	-	1.523	-	52.479	-	52.479
Sampension Student Housing III A/S *)	Ålborg	100%	-	332	-	6.457	-	-
Sampension Student Housing II A/S	Ålborg	100%	-	385	-	22.266	-	22.266
Sampension Student Housing IV A/S	Ålborg	100%	-	512	-	29.066	-	29.066
Lyngby Søpark ApS	Gentofte	100%	-	4.590	-	57.542	-	57.542
K/S Strømmen	Ålborg	95%	-	28.076	-	88.076	-	83.672
Strømmen Komplementar A/S	Ålborg	96%	-	0	-	50	-	48
Ejendomsselskabet Frederiksholm Kanal 6 P/S	Gentofte	100%	-	2.363	-	90.363	-	90.363
Frederiksholm Kanal 6 Komplementar A/S	Gentofte	100%	-	-4	-	46	-	<u>46</u>
								<u><u>335.481</u></u>

*) Selskaber som ikke indgår med værdi i årsrapporten (-) er indirekte ejede, tilknyttede virksomheder, se selskabsoversigten side 5.

**) Inklusive datterselskab

Noter fortsat

t.kr	2016
7. TILGODEHAVENDE HOS TILKNYTTED E VIRKSOMHEDER	
Kostpris pr. 1. januar	-
Tilgang	<u>120.379</u>
Kostpris pr. 31. december	<u>120.379</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>120.379</u>
Forfaldstidspunkterne for tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder forventes at blive: Mellem 1 og 5 år	<u>120.379</u>
8. KAPITALANDELE I ASSOCIEREDE VIRKSOMHEDER	
Kostpris pr. 1. januar	<u>81.969</u>
Kostpris pr. 31. december	<u>81.969</u>
Opskrivninger pr. 1. januar	63.051
Øvrige reguleringer	1.778
Årets resultat	<u>18.248</u>
Opskrivninger pr. 31. december	<u>83.077</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>165.046</u>
Kapitalandele omfatter nedenstående investeringer:	
t. kr.	Indgår i årsrapport
	Egenkapital i årsrapport
	Resultat i årsrapport
	Ejerandel
	Hjemsted
	2016
	2015
	2016
	2015
	2016
	2015
DEAS Invest I Holding A/S*)	151.685
Ejendoms selskabet Vodroffsvej 26 P/S	<u>13.361</u>
	<u>165.046</u>

*) Resultatet er indregnet for perioden 1.11.2015 til 31.10.2016. Egenkapitalen er indregnet pr. 31.10.2016.

t.kr	2016
9. TILGODEHAVENDE HOS ASSOCIEREDE VIRKSOMHEDER	
Kostpris pr. 1. januar	80.761
Tilgang	<u>55.459</u>
Kostpris pr. 31. december	<u>136.220</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>136.220</u>
Forfaldstidspunkterne for tilgodehavende hos associerede virksomheder forventes at blive: Mellem 1 og 5 år	<u>136.220</u>
Tilgodehavende omfatter lån til Ejendoms selskabet Vodroffsvej 26 P/S, København.	

Noter fortsat

t.kr

2016

10. PERIODEAFGRÆNSNINGSPOSTER, aktiv

Periodeafgrænsningsposter, aktiv vedrører forudbetalte omkostninger.

11. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER

Prioritetsgæld

39

Langfristede gældsforpligtelser, i alt

39

Af den samlede prioritetsgæld forfalder der efter 5 år

39

12. PERIODEAFGRÆNSNINGSPOSTER, passiv

Periodeafgrænsningsposter, passiv vedrører forudbetalt husleje.

13. PANTHÆFTELSE OG EVENTUALFORPLIGTELSER SAMT ØKONOMISKE FORPLIGTELSER

Sampension KP 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 selskabsskat på

257.059

Selskabet hæfter solidarisk med fællesregistrerede selskaber for den samlede moms- og lønsumsafgiftsforpligtelse.

Selskabet har afgivet lånecommitments til tilknyttede og associerede virksomheder på i alt 243.500 t.kr., hvor der pr. 31. december 2016 er trukket i alt 127.589 t.kr.

14. HOVED- OG NØGLETAL

Hoved- og nøgletaloversigten fremgår af ledelsesberetningen side 6.

15. MEDARBEJDERFORHOLD

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

16. EFTERFØLGENDE BEGIVENHEDER

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

Noter fortsat

t.kr 2016

17. KONCERNINTERNE TRANSAKTIONER

Koncerninterne transaktioner:

Administrationsaftaler 22.337

Husleje 17.078

Renter mv. 66

Aftaleindskud (højeste månedlige saldo) 927.288

Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder:

Lyngby Søpark A/S, Gentofte 116.767

Ejendomsselskabet Frederiksholms Kanal 6 P/S, København 3.612

120.379

Gæld til tilknyttede virksomheder:

Sampension Administrationselskab A/S -2.050

Ejendomsselskabet Frederiksholms Kanal 6 P/S, København -1.606

-3.657

Akkumuleret nedskrivning 0

18. NÆRTSTÅENDE PARTER

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

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

CVR.nr.: 10 63 36 05

Stiftet: 15.01.1987

Aktionærer

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

Bestyrelse

Administrerende direktør, Hasse Jørgensen

Økonomidirektør, Morten Lund Madsen

Matematisk direktør, Flemming Windfeld

Direktion

Investeringsdirektør, Henrik Olejasz Larsen

Intern revision

Koncernrevisionschef, Gert Stubkjær

Ekstern revision

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 13. marts 2017 på selskabets adresse.

Koncernregnskab

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

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 23. februar 2017

Direktion

Henrik Olejasz Larsen

Direktør

/Morten Lund Madsen

Økonomidirektør

Bestyrelsen

Hasse Jørgensen

(formand)

Morten Lund Madsen

Flemming Windfeld

Revisionspåtegninger

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 i overensstemmelse med den danske årsregnskabslov.

Den udførte revision

Vi har revideret årsregnskabet for Sampension KP Danmark A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016. 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 23. februar 2017

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Sampension KP Danmark A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, 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.

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 23. februar 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Christian F. Jakobsen
statsautoriseret revisor

Claus Christensen
statsautoriseret revisor