

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

ÅRSRAPPORT 2015

sampension
mere værd

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 15/3 2016

Dirigent

Søren P. Espersen

Indhold

Sampension KP Danmark

Ledelsesberetning	Beretning	3
	Hoved- og nøgletal	5
Årsregnskab	Resultatopgørelse	6
	Balance	7
	Egenkapitalopgørelse	9
	Pengestrømsopgørelse	10
	Anvendt regnskabspraksis	11
	Noter til regnskabet	15
Selskabsoplysninger	Selskabsoplysninger	19
Påtegninger og erklæringer	Ledelsespåtegning	20
	Revisionserklæringer	21

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

Årets resultat blev på 533,9 mio. kr. i forhold til et resultat på 164,7 mio. kr. realiseret i 2014. Årets resultat er 369,2 mio. kr. højere i forhold til sidste år. Det skyldes primært, at der i 2015 er foretaget en nettoopskrivning af ejendommene på 323,0 mio. kr., samt at årets administrationsomkostninger ligger 29,9 mio. kr. lavere i forhold til 2014. Afgivelsen på administrationsomkostningerne skyldes primært ændring af regnskabsmæssigt skøn vedrørende hensættelse til udvendig vedligeholdelse, som betyder en indtægtsførelse af tidligere hensættelser på 35,3 mio. kr. Årets resultat betragtes som tilfredsstillende og ligger over det forventede.

2015 har været præget af et investeringsmarked for kontorejendomme, hvor afkastkravene er faldet relativt kraftigt uden at der er registreret nævneværdige lejestigninger eller fald i tomgang. Således er priserne steget, på trods af, at der stadig registreres udlejningsudfordringer – især for store lejemål. Tomgangen for selskabets portefølje som helhed er i 2015 på trods af markedet forbedret, men der er fortsat pres på markedsljerne – især for de større lejemål, hvor der ligeledes observeres de største indslusningsrabatter. Tomgangsprocenten for selskabets erhvervsjendomme ligger ultimo året på 7,3 % mod 10,4 % pr. 31. december 2014. Som følge af faldet i tomgangen, samt den deraf (marginalt) længere kontraktslængde og kombineret med et fald i afkastkravene er porteføljen af erhvervsjendommene blevet opskrevet med 37,9 mio. kr.

Der er foretaget opskrivninger af boligejendommene på i alt 285,1 mio. kr. Årsagen hertil er en fortsat stigende interesse for boligejendomme som følge af høj udlejningssikkerhed og forventninger om stigende lejeindtægter over de kommende år – især i København og Århus. Som følge af de optimistiske forventninger har investorernes afkastkrav været faldende ligesom der er registreret stigende frasalgspriser for ejerboliger. Tomgangsprocenten udgør 0,9 % pr. 31. december 2015.

Lejeindtægterne for året er steget set i forhold til 2014. Lejeindtægterne udgør 228,2 mio. kr. i forhold til 2014 på 210,2 mio. kr. som skyldes, at udlejningsprocenten fortsat er høj i 2015 og lejeindtægter fra nye ejendomme købt ultimo 2014.

Indtægter af kapitalandelen i DEAS Invest I Holding udgør 50,2 mio. kr. i 2015 i forhold til 2014 på 12,7 mio. kr. Kapitalandelen udgør 148,8 mio. kr. pr. 31. december 2015 i forhold til 2014 på 98,7 mio. kr. I 2015 er der foretaget en investering i Ejendomsselskabet Vodroffsvej 26 P/S. Selskabet har erhvervet en ejendom med det formål, at udvikle og sælge ejendommen. Indtægterne af kapitalandelen i Ejendomsselskabet Vodroffsvej udgør -4,0 mio. kr. i 2015. Kapitalandelen udgør -3,8 mio. kr. pr. 31. december 2015.

Selskabet 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 (70,0 %) som afkastningsgraden (4,1 %) er positiv. Egenkapitalforrentningen er 13,3 % mod 4,8 % i 2014. Der er

tale om en stigning på 8,5 procentpoint. Gennemsnittet for egenkapitalforrentningen de foregående fire år var 1,2 %. Egenkapitalandelen udgør 98,0 % mod 96,7 % i 2014.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Pr. 1. januar 2016 har selskabet investeret i K/S Strømmen, Aalborg samt Strømmen Komplementar ApS. Begge selskaber har til formål at eje og drive ejendomme.

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

Forventninger

Det forventes, at selskabet også i 2016 vil være interesseret i at investere i boligbyggerier, 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 2016 forventes et resultat som er lavere end resultatet i indeværende år.

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 livsfor-sikringsselskab 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 år og diskonteringsrenten.

Pr. 31. december 2015 udgjorde ca. 59 % af selskabets værdi af boligejendomme. Værdien af selskabets aktiver opgjort efter DCF modellen modsvarer et gennemsnitligt direkte afkastkrav på 4,5 % for porteføljen som helhed.

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-kompetence løbende og udgør således en af selskabets kernekompetencer og er dermed en væsentlig konkurrenceparameter.

Hoved- og nøgletal

T. kr.	2015	2014	2013	2012	2011
Resultatopgørelse:					
Husleje	228.234	210.243	210.387	205.357	217.870
Resultat af ordinær primær drift	159.957	112.322	116.125	120.911	132.624
Op- og nedskrivninger	322.969	39.833	-331.006	-13.001	19.080
Finansielle poster, netto	1.007	116	697	-12.503	-42.561
Årets resultat	533.856	164.728	-209.784	97.942	109.143
Balance:					
Anlægsaktiver	4.278.730	3.827.131	3.292.895	3.540.327	3.551.918
Investering i materielle anlægsaktiver	14.142	482.195	4.004	1.606	3.670
Balancesum	4.362.689	3.868.855	3.342.045	3.610.120	3.652.962
Egenkapital	4.274.650	3.740.793	3.236.065	3.505.848	3.407.907
Nøgletal i %:					
Overskudsgrad	70,0	53,4	55,2	59,0	60,9
Egenkapitalandel	98,0	96,7	96,8	97,1	93,3
Afkastningsgrad	4,1	3,2	3,4	3,4	3,7
Forrentning af egenkapitalen	13,3	4,8	-6,2	2,8	3,2

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

Årsregnskab

Resultatopgørelse

Note

t.kr	2015	2014
1. HUSLEJE	228.234	210.243
ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER		
Administrationsomkostninger	-44.012	-50.958
Skatter og afgifter	-22.353	-19.363
Forsikringer	-2.006	-1.632
2. Vedligeholdelse	343	-25.905
Tab ved afgang af særlige installationer	-72	-127
5. Afskrivninger	-178	-193
	-68.277	-98.179
RESULTAT AF ORDINÆR PRIMÆR DRIFT	159.957	112.064
ANDRE DRIFTSINDTÆGTER OG -OMKOSTNINGER		
5. Op- og nedskrivninger	322.969	39.833
Gevinst/tab ved salg af ejendomme	3.819	0
DRIFTSRESULTAT	486.745	151.897
6. Indtægter fra kapitalandele i associerede virksomheder	46.104	12.715
3. Finansielle indtægter	1.152	211
4. Finansielle omkostninger	-145	-95
RESULTAT FØR SKAT	533.856	164.728
Skat af årets resultat	0	0
ÅRETS RESULTAT	533.856	164.728
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført til reserve for nettoopskrivning	46.104	12.715
Overført til overført resultat	487.752	152.013
Disponeret i alt	533.856	164.728

Balance

Note:

t. kr	2015	2014
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
5. Materielle anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	4.050.758	3.726.096
Driftsmidler	2.191	2.369
Materielle anlægsaktiver, i alt	4.052.949	3.728.465
Finansielle anlægsaktiver		
6. Kapitalandele i associerede virksomheder	145.020	98.666
7. Tilgodehavende hos associerede virksomheder	80.761	0
Finansielle anlægsaktiver, i alt	225.781	98.666
ANLÆGSAKTIVER, I ALT	4.278.730	3.827.131
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender fra salg af tjenesteydelser	16.148	15.364
8. Periodeafgrænsningsposter	90	72
Tilgodehavender, i alt	16.238	15.437
Likvide beholdninger	67.721	26.287
OMSÆTNINGSAKTIVER, I ALT	83.959	41.724
AKTIVER, I ALT	4.362.689	3.868.855

Balance

Note:

t. kr.	2015	2014
PASSIVER		
EGENKAPITAL		
Selskabskapital	862.300	862.300
Reserve for nettoopskrivning	63.051	16.947
Overført resultat	3.349.298	2.861.546
EGENKAPITAL, I ALT	4.274.650	3.740.793
9. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE		
Prioritetsgæld	39	39
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE, I ALT	39	39
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE		
Prioritetsgæld	1	1
Modtagne deposita	48.985	41.660
10. Udvendig vedligeholdelse	0	35.254
Indvendig vedligeholdelseskonto	4.251	3.784
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.026	14.455
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.170	12.067
11. Periodeafgrænsningsposter	22.567	20.802
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE, I ALT	88.000	128.023
GÆLDSFORPLIGTELSE, I ALT	88.039	128.062
PASSIVER, I ALT	4.362.689	3.868.855
12. PANTHÆFTELSE OG EVENTUALFORPLIGTELSE		
13. HOVED- OG NØGLETAL		
14. MEDARBEJDERFORHOLD		

Egenkapitaloppgørelse

t.kr.	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning	Overført resultat	I alt	
Egenkapital 1. januar 2015	862.300	16.947	2.861.546	3.740.793	
Overført af årets resultat	-	46.104	487.752	533.856	
Egenkapital 31. december 2015	862.300	63.051	3.349.298	4.274.650	
Selskabskapital	2015	2014	2013	2012	2011
Saldo 1. januar	862.300	522.300	522.300	522.300	522.300
Kapitalforhøjelse	-	340.000	-	-	-
Selskabskapital 31. december	862.300	862.300	522.300	522.300	522.300
Antal aktier af 100 t.kr.	8.623	8.623	5.223	5.223	5.223

Selskabskapitalen er ikke opdelt i klasser.

Pengestrømsopgørelse

t.kr.	2015	2014
Årets resultat	533.856	164.728
1 Reguleringer vedr. finansielle poster mv.	-366.083	-52.470
2 Ændring i driftskapital	-40.823	34.705
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	126.950	146.962
Renteindbetalinger og lignende	1.152	211
Renteudbetalinger og lignende	-145	-95
Pengestrømme fra ordinær drift	127.957	147.078
Pengestrøm fra driftsaktivitet	127.957	147.078
Nettoinvestering, materielle anlægsaktiver	-5.512	-481.882
Investering i kapitalandele	-250	0
Lån til associerede virksomheder	-80.761	0
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-86.523	-481.882
Kapitalforhøjelse	0	340.000
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	0	340.000
Ændring i likvider	41.434	5.196
Likvider, primo	26.287	21.091
Likvider, ultimo	67.721	26.287
1. Reguleringer		
Andre finansielle indtægter	-1.152	-211
Andre finansielle omkostninger	145	95
Afskrivninger på anlægsaktiver	178	193
Ændring i kapitalandele i associerede virksomheder	-46.104	-12.715
Gevinst/tab ved salg af ejendomme	3.819	0
Op- og nedskrivninger på ejendomme	-322.969	-39.833
	-366.083	-52.470
2. Ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-801	12.623
Ændring i gæld til tilknyttede virksomheder	-12.429	10.984
Ændring i langfristet gæld	-1	0
Ændring i kortfristet gæld i øvrigt	-27.593	11.097
	-40.823	34.705

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Sampension KP Danmark A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mellemstor 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 indgår i koncernregnskabet for Sampension KP Livsforsikring a/s.

Årsrapporten er påvirket som følge af ændrede skøn på følgende område:

I nogle af selskabets lejemål har lejerne ikke krav på, at få gennemført vedligeholdelse af ejendommen efter boligreguleringsloven § 18 og 18b, hvorfor der ikke er tale om en forpligtelse i henhold til årsregnskabsloven. Derfor kan lejen indtægtsføres med det samme og skal ikke indregnes som en forpligtelse, hvilket tidligere var vurderingen. Ejendommene er vurderet individuelt. Ændringen har effekt på årets administrationsomkostninger og kortfristede gældsforpligtelser, som er reduceret med 35,3 mio. kr.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til 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 generelt til dagsværdi. Dette er 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.

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 associerede virksomheder

Indtægter fra kapitalandele i 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. Endvidere indgår urealiserede ændringer i kursværdien som følge af ændringer i dagsværdien på prioritetsgæld.

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 10 årig budgetperiode.

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 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 statustidspunktet.

Tilgodehavende hos associerede virksomheder

Lån til associerede virksomheder ydes på markedsvilkår og i henhold til skriftlige aftaler. Lån til associerede virksomheder måles til en skønnet dagsværdi på balancedagen.

Tilgodehavende hos associerede virksomheder er placeret under finansielle aktiver, idet det forfalder til indfrielse mere end efter ét år fra balancedagen.

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender for salg af tjenesteydelser

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.

Egenkapital

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen på generalforsamlingen.

Acontoudbytte og udbetalt udbytte i årets løb, efter vedtagelse på en ekstraordinær generalforsamling, føres som en særskilt post direkte på egenkapitalen.

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 dagsværdi. Værdireguleringen indgår i resultatopgørelsen.

Vedligeholdelse af ejendomme

Lovpligtige hensættelser i henhold til leje- og boligreguleringslov indregnes som en gældsforpligtelse. Årets faktiske afholdte omkostninger fragår i gældsforpligtelsen, og eventuelt merforbrug omkostningsføres i resultatopgørelsen.

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 nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

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, 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 nøgletaloversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Overskudsgrad	<u>Resultat af ordinær primær drift x 100</u> Husleje
Afkastningsgrad	<u>Resultat af ordinær primær drift x 100</u> Gennemsnitlig operative aktiver
Egenkapitalandel	<u>Egenkapital ultimo x 100</u> Passiver, i alt ultimo
Egenkapitalforrentning	<u>Årets resultat x 100</u> Vægtet gennemsnitlig egenkapital

Noter til regnskabet

t.kr	2015
1. HUSLEJE	
Boliglejemål	128.485
Erhvervslejemål	96.973
Øvrigt	2.776
Husleje, i alt	228.234
Lejemålene er alene i Danmark.	
2. VEDLIGEHOELSE	
Vedligeholdelse	
Vicevært m.v.	-7.487
Renholdelse	-6.473
	-13.961
Årets hensættelser til udvendig vedligeholdelse	21.946
Årets hensættelser til indvendig vedligeholdelse	-7.642
Vedligeholdelse, i alt	343
3. FINANSIELLE INDTÆGTER	
Renteindtægter, kreditinstitutter	7
Øvrige renteindtægter	1.141
Koncerninterne renter	4
Finansielle indtægter, i alt	1.152
Koncerninterne renter 2014 udgjorde 4 t.kr.	
4. FINANSIELLE OMKOSTNINGER	
Koncerninterne renter	-1
Kursregulering af prioritetsgæld	-1
Øvrige renteudgifter	-142
Finansielle omkostninger, i alt	-145
Koncerninterne renter 2014 udgjorde 0 t.kr.	

Noter fortsat

t.kr

2015

5. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	Investerings- ejendomme	Drifts- midler	I alt
Anskaffelsessum pr. 1. januar	3.595.730	3.241	3.598.970
Nyanskaffelser og forbedringer i året	14.142	0	14.142
Afgang i året	-24.872	0	-24.872
Anskaffelsessum pr. 31. december	3.584.999	3.241	3.588.240
Opskrivninger pr. 1. januar	510.887	0	510.887
Årets opskrivning	280.092	0	280.092
Afgang i året	-483	0	-483
Opskrivninger pr. 31. december	790.496	0	790.496
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar	-380.521	-872	-381.393
Årets af- og nedskrivninger	-23.344	-178	-23.521
Afgang i året	12.906	0	12.906
Tilbageførte nedskrivninger	66.221	0	66.221
Af- og nedskrivninger pr. 31. december	-324.737	-1.050	-325.787
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	4.050.758	2.191	4.052.949

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 ejendomsstyper i mio. kr.	2.463	1.588
Højeste afkastprocentsats	5,56	9,10
Laveste afkastprocentsats	2,61	4,76
Vægtet gennemsnit af afkastprocentsatser	3,85	6,80

Ejendommene er forsikret til fuld- og nyværdi.

	Afkastkrav*	Dagsværdi i mio. kr.	Andel af porteføljen	Ændring i værdi ved en ændring i afkastkrav på
				+1%
Effekten af en ændring i afkastkravet for den samlede portefølje	2,00% - 3,00%	314	7,8%	-26,7%
	3,00% - 4,00%	1.530	37,8%	-22,0%
	4,00% - 5,00%	1.249	30,8%	-17,5%
	5,00% - 6,00%	345	8,5%	-15,3%
	6,00% - 7,00%	370	9,1%	-14,0%
	7,00% - 8,00%	143	3,5%	-12,1%
	8,00% - 9,00%	27	0,7%	-11,0%
	9,00% - 10,00%	73	1,8%	-9,8%
		4.051	100,0%	-18,1%

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

Noter fortsat

t. kr **2015**

FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER

6. Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris pr. 1. januar	81.719
Tilgang	<u>250</u>
Kostpris pr. 31. december	<u>81.969</u>
Opskrivninger pr. 1. januar	16.947
Årets resultat	1.347
Opskrivning ved kapitalforhøjelse	<u>44.757</u>
Opskrivninger pr. 31. december	<u>63.051</u>

Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december **145.020**

Kapitalandele omfatter investering i DEAS Invest I Holding A/S, København og Ejendomsselskabet Vodroffsvej 26 P/S, København

t. kr.	Ejerandel		Resultat i årsrapport		Egenkapital i årsrapport	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
DEAS Invest I Holding A/S, København	33,33%	50%	12.952	14.454	446.459	197.332
Ejendomsselskabet Vodroffsvej 26 P/S, København	50%	0%	-8.100	0	-7.600	0

t. kr **2015**

FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER

7. Tilgodehavende hos associerede virksomheder

Kostpris pr. 1. januar	0
Tilgang	<u>80.761</u>
Kostpris pr. 31. december	<u>80.761</u>

Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december **80.761**

Forfaldstidspunkterne for tilgodehavende hos associerede virksomheder forventes at blive:
Mellem 1 og 5 år 80.761

Tilgodehavende omfatter lån til Ejendomsselskabet Vodroffsvej 26 P/S, København

8. PERIODEAFGRÆNSNINGSPOSTER

Periodeafgrænsningsposter vedrører forudbetalte omkostninger

Noter fortsat

t.kr	2015
9. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	
Prioritetsgæld	39
Langfristede gældsforpligtelser, i alt	39
Af den samlede prioritetsgæld forfalder der efter 5 år	32
10. UDVENDIG VEDLIGEHOJDELSE	
Saldo pr. 1. januar	35.254
Hensættelse for året	-21.946
Anvendt i året	-13.308
Udvendig vedligeholdelse, i alt	0
11. PERIODEAFGRÆNSNINGSPOSTER	
Periodeafgrænsningsposter vedrører forudbetalt husleje	
12. 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	223.308
Selskabet hæfter solidarisk med fællesregistrerede selskaber for den samlede moms- og lønsumsafgiftsforpligtelse.	
13. HOVED- OG NØGLETAL	
Hoved- og nøgletaloversigten fremgår af ledelsesberetningen side 3	
14. MEDARBEJDERFORHOLD	
Selskabet beskæftiger ingen ansatte, og der er ikke betalt vederlag til selskabets ledelse.	

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, Mads Smith Hansen
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 15. marts 2016 på selskabets adresse.

Påtegninger og erklæringer

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, d. 29. februar 2016

Direktion

Henrik Olejasz Larsen

Direktør

/Mads Smith Hansen

Økonomidirektør

Bestyrelsen

Hasse Jørgensen

(formand)

Flemming Windfeld

Mads Smith Hansen

Revisionserklæringer

Intern revisions erklæringer

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Sampension KP Danmark A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015. Årsregnskabet udarbejdes efter den danske årsregnskabslov.

Den udførte revision

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

Revisionen er udført i henhold til den arbejdsdeling, der er aftalt med ekstern revision, og har omfattet vurdering af etablerede forretningsgange og interne kontroller, herunder den af ledelsen tilrettelagte risikostyring, der er rettet mod rapporteringsprocesser og væsentlige forretningsmæssige risici. Ud fra væsentlighed og risiko har vi stikprøvevis efterprøvet grundlaget for beløb og øvrige oplysninger i årsregnskabet. Revisionen har endvidere omfattet vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Vi har deltaget i revisionen af de væsentlige og risikofyldte områder, og det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

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

Det er tillige vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 i overensstemmelse med den danske årsregnskabslov.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

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

Hellerup, den 29. februar 2016

Gert Stubkjær

Koncernrevisionschef

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Sampension KP Danmark A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Sampension KP Danmark A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse, anvendt regnskabspraksis og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

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

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hellerup, den 29. februar 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Christian F. Jakobsen
statsautoriseret revisor

Claus Christensen
statsautoriseret revisor