

SAMPENSION KP DANMARK A/S, CVR.NR. 10 63 36 05
TUBORG HAVNEVEJ 14, 2900 HELLERUP

Årsrapport 2017

sampension
mere værd

Indhold

Ledelsesberetning	Selskabsoplysninger	2
	Beretning	3
	Koncernoversigt	6
	Hoved- og nøgletal	7
Årsregnskab	Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
	Balance 31. december	9
	Egenkapitalopgørelse	11
	Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december	12
	Noter til regnskabet	13
	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

E-mail: sampension@sampension.dk

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 (formand)

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 23. april 2018 på selskabets adresse.

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Sampension KP Livsforsikring A/S, Gentofte - CVR. nr. 55 83 49 11.

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 2017 har selskabet investeret i flere danske ejendomsselskaber, som har til formål at eje og drive ejendomme. Det drejer sig om Hedeager-koncernen bestående af moderselskabet, Ejendomsselskabet Hedeager Holding P/S med de 100% ejede datterselskaber, Ejendomsselskabet Hedeager 42 P/S, Ejendomsselskabet Hedeager 44 P/S, samt tilhørende komplementarselskaber. Koncernen ejer og driver ejendommene på adresserne, som selskabernes navne angiver.

Desuden er der investeret i selskabet Bernstorffsvej 135 ApS, der ejer og driver ejendommen på adressen. Endelig har selskabet investeret i K/S Kristensen Partners V, som ejer K/S Teknikerbyen, Virum, hvor der fremadrettet skal drives kontorhoteller fra 2 ud af 3 bygninger i Teknikerbyen, som kommanditselskabet ejer.

Årets resultat blev på 634,2 mio. kr. mod 308,8 mio. kr. i 2016 svarende til en stigning på 105 % i forhold til sidste år. Stigningen i årets resultat skyldes primært, at der i 2017 er foretaget en nettoopskrivning af ejendommene på 396,0 mio. kr. mod 147,0 mio. kr. i 2016, samt at indtægter af kapitalandele i tilknyttede selskaber og associerede selskaber samlet er steget med 97,1 mio. kr. fra 56,1 mio. kr. i 2016 til 153,2 mio. kr. i 2017. Selskabets investeringer i danske ejendomsselskaber har alle påvirket resultatet positivt.

Årets resultat betragtes som tilfredsstillende og ligger over det forventede.

2017 var igen et stærkt år på ejendomsmarkedet i Danmark støttet af en sund dansk økonomi med stigende beskæftigelse og stærkt privatforbrug. En fortsat stigende interesse fra både danske og internationale investorer var med til at sætte en ny rekord for transaktionsvolumen.

Tomgangsprocenten for hele porteføljen udgjorde pr. 31.12.2017 11,8 %, som primært vedrører 3-4 store erhvervslejemål i København. En stigning i tomgangsprocenten fra tidligere 8,9 % skyldes en ny investering i en kontorejendom, som blev erhvervet med tomgang.

Der er foretaget opskrivninger på i alt 396,0 mio. kr. for hele ejendomsporteføljen svarende til 8,7 %. Dette skyldes en kombination af stigende lejeniveauer for boliger, stigende frasalgspriser for ejerboliger samt faldende afkastkrav. For erhvervslejemålene har der generelt været en flad udvikling i både lejepriser og afkastkrav.

Huslejeindtægterne for året ligger på niveau med 2016, og de faktiske lejeindtægter (ekskl. tomgang) udgør 236,6 mio. kr. i forhold til 237,0 mio. kr. i 2016.

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.

Beretning

Målt på nøgletal er selskabets løbende drift fortsat præget af stabilitet, idet såvel overskudsgraden på 27,9 % som afkastningsgraden på 1,5 % er positive. Overskudsgraden er imidlertid faldet med 11,5 procentpoint, grundet øgede vedligeholdelsesomkostninger set i forhold til huslejeindtægterne i 2017 sammenlignet med 2016. Afkastningsgraden er tilsvarende faldet med 0,8 procentpoint. Egenkapitalforrentningen er 11,3 % i 2017 mod 6,2 % i 2016, og den er således steget med 5,1 procentpoint. Egenkapitalandelen udgør 95,7 % i 2017 i forhold til 98,1 % i 2016.

Forventninger til 2018

Selskabet vil også i 2018 være interesseret i at investere i ejendomme, såfremt 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 2018 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 livsforsikringselskab 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 2017 udgjorde boligejendomme knap 65 % af selskabets balance af investeringsejendomme. 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 blandt andet tager afsæt i selskabets rolle som institutionel investor. Der henvises til notatet om samfundsansvar på vores hjemmeside www.sampension.dk. Denne politik 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.

Beretning

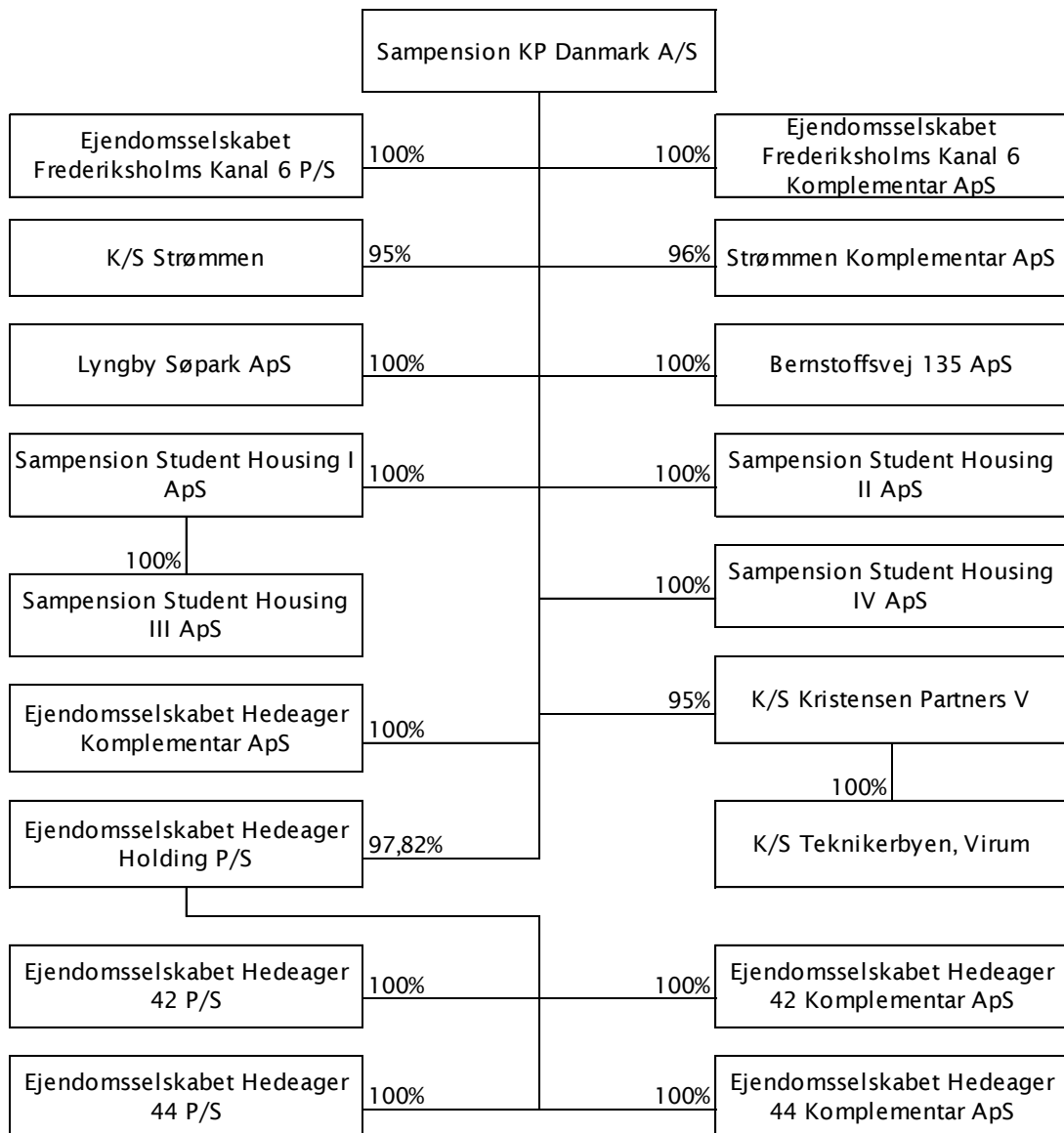
Videnressourcer og udviklingsaktiviteter

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 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.

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 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 2017 for Sampension KP Livsforsikring A/S for koncernens politik for det underrepræsenterede køn.

Koncernoversigt



Hoved- og nøgletal

t.kr.	2017	2016	2015	2014	2013
Resultatopgørelse:					
Huslejeindtægter	236.626	237.042	228.234	210.243	210.387
Resultat af ordinær primær drift	66.120	93.453	159.957	112.322	116.125
Værdireguleringer på ejendomme	395.963	147.020	322.969	39.833	-331.006
Finansielle poster, netto	13.128	12.343	1.007	116	697
Årets resultat	634.222	308.782	533.856	164.728	-209.784
Balance:					
Anlægsaktiver	5.698.267	4.883.771	4.278.730	3.827.131	3.292.895
Investering i materielle anlægsaktiver	7.968	14.925	14.142	482.195	4.004
Balancesum	5.872.488	5.080.580	4.362.689	3.868.855	3.342.045
Egenkapital	5.617.654	4.983.432	4.274.650	3.740.793	3.236.065
Nøgletal i %:					
Overskudsgrad	27,9%	39,4%	70,0%	53,4%	55,2%
Afkastningsgrad	1,5%	2,3%	4,1%	3,2%	3,4%
Egenkapitalandel	95,7%	98,1%	98,0%	96,7%	96,8%
Egenkapitalforrentning	11,3%	6,2%	13,3%	4,8%	-6,2%

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

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar – 31. december

Note	t.kr.	2017	2016
1	Huslejeindtægter	236.626	237.042
	Administrationsomkostninger		
	Administrationsomkostninger	-49.566	-45.852
	Skatter og afgifter	-26.052	-24.810
	Forsikringsomkostninger	-1.449	-1.959
2	Vedligeholdelsesomkostninger	-93.271	-70.735
	Tab ved afgang af særlige installationer	0	-58
6	Afskrivninger	-168	-175
	Administrationsomkostninger, i alt	-170.506	-143.589
	RESULTAT AF ORDINÆR PRIMÆR DRIFT	66.120	93.453
	Andre driftsindtægter og -omkostninger		
6	Værdireguleringer på ejendomme	395.963	147.020
	Gevinst/tab ved salg af ejendomme	0	-100
	Andre driftsindtægter og -omkostninger, i alt	395.963	146.920
	RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	462.083	240.373
7	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	121.101	36.041
9	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	37.910	20.026
3	Finansielle indtægter	14.670	13.530
4	Finansielle omkostninger	-1.542	-1.188
	RESULTAT FØR SKAT	634.222	308.782
	Skat af årets resultat	0	0
5	ÅRETS RESULTAT	634.222	308.782

Balance 31. december

Note	t.kr.	2017	2016
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
6	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	4.528.560	4.124.629
	Driftsmidler	1.847	2.016
	Materielle anlægsaktiver, i alt	4.530.407	4.126.645
	Finansielle anlægsaktiver		
7	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	857.935	335.481
8	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	31.437	120.379
9	Kapitalandele i associerede virksomheder	202.956	165.046
10	Tilgodehavende hos associerede virksomheder	75.532	136.220
	Finansielle anlægsaktiver, i alt	1.167.860	757.126
	ANLÆGSAKTIVER, I ALT	5.698.267	4.883.771
OMSÆTNINGSAKTIVER			
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	0	142.288
	Andre tilgodehavender	10.031	18.341
11	Periodeafgrænsningsposter	11.995	168
	Tilgodehavender, i alt	22.026	160.797
	Værdipapirer og kapitalandele		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	118.822	0
	Værdipapirer og kapitalandele, i alt	118.822	0
	Likvide beholdninger	33.373	36.011
	OMSÆTNINGSAKTIVER, I ALT	174.221	196.808
	AKTIVER, I ALT	5.872.488	5.080.580

Balance 31. december

Note	t.kr.	2017	2016
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
	Selskabskapital	1.262.300	1.262.300
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	266.017	113.418
	Overført resultat	4.089.337	3.607.714
	EGENKAPITAL, I ALT	5.617.654	4.983.432
12	Langfristede gældsforpligtelser		
	Prioritetsgæld	40	39
	Langfristede gældsforpligtelser, i alt	40	39
	Kort fristede gældsforpligtelser		
	Modtagne deposita	49.489	49.859
	Indvendig vedligeholdelseskonto	5.341	4.843
19	Gæld til tilknyttede virksomheder	165.371	3.657
	Gæld til associerede virksomheder	0	7.005
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.181	5.693
13	Periodeafgrænsningsposter	25.412	26.054
	Kort fristede gældsforpligtelser, i alt	254.794	97.109
	GÆLDSFORPLIGTELSE, I ALT	254.834	97.148
	PASSIVER, I ALT	5.872.488	5.080.580
0	Anvendt regnskabspraksis		
16	Eventualforpligtelser og øvrige økonomiske forpligtelser		
17	Medarbejderforhold		
18	Koncerninterne transaktioner, nærtstående parter og ejerforhold		
19	Efterfølgende begivenheder		

Egenkapitalopgørelse

t.kr.	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis- metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	1.262.300	113.418	3.607.714	4.983.432
Overført af årets resultat	-	152.599	481.623	634.222
Egenkapital 31. december 2017	1.262.300	266.017	4.089.337	5.617.654

Selskabskapital	2017	2016	2015	2014	2013
Saldo 1. januar	1.262.300	862.300	862.300	522.300	522.300
Kapitalforhøjelse		400.000	-	340.000	-
Selskabskapital 31. december	1.262.300	1.262.300	862.300	862.300	522.300
Antal aktier af 100 t.kr.	12.623	12.623	8.623	8.623	5.223

Selskabskapitalen er ikke opdelt i klasser.

Pengestrømsopgørelse 1. januar – 31. december

Note	t.kr.	2017	2016
	Årets resultat	634.222	308.782
14	Regulering for finansielle poster mv.	-567.934	-215.154
15	Ændring i driftskapital	296.457	-135.450
	Pengestrømme fra drift før finansielle poster	362.745	-41.822
	Renteindbetalinger og lignende	14.670	13.530
	Renteudbetalinger og lignende	-1.540	-1.188
	Pengestrømme fra driftsaktivitet	375.875	-29.479
	Nettoinvestering, materielle anlægsaktiver	-7.968	73.049
	Investering i kapitalandele	-407.765	-305.141
	Nettoinvestering, værdipapirer	-118.822	0
	Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-534.555	-232.092
	Lån til tilknyttede virksomheder	88.941	-120.379
	Lån til associerede virksomheder	60.688	-55.459
	Kapitalforhøjelse	0	400.000
	Modtaget udbytte	6.413	5.700
	Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	156.042	229.862
	Ændring i likvider	-2.638	-31.709
	Likvider primo	36.011	67.721
	Likvider ultimo	33.373	36.011

Noter til regnskabet

0 Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Sampension KP Danmark A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for store virksomheder i regnskabsklasse C, hvis hovedaktivitet er investering i ejendomme.

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 KP Livsforsikring A/S. Selskabet har, i henhold til årsregnskabslovens § 112, undladt at udarbejde koncernregnskab.

Anvendt 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 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.

Årsregnskabet aflægges i t.kr.

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 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.

Noter til regnskabet

0 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Pr. 31. december 2017 udgjorde boligejendomme knap 65 % af selskabets balance af investeringsejendomme. Værdien af selskabets aktiver opgjort efter DCF-modellen modsvarer et gennemsnitligt direkte afkastkrav på 4,3 % 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 omkostninger til administration, skatter og afgifter vedrørende ejendommene, omkostninger til forsikringer 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

0 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.

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

0 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.

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

0 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 nominel 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 nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes under passiver de modtagne betalinger vedrørende indtægter i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel 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 virksomheder, samt optagelse af lån og afdrag på gæld.

Likvider

Likvider omfatter indestående i kreditinstitutter.

Noter til regnskabet

0 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Nøgletal

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

Overskudsgrad	$\frac{\text{Resultat af ordinær primær drift} \times 100}{\text{Nettoomsætning (her husleje)}}$
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.	2017
1 Huslejeindtægter	
Boliglejemål	146.814
Erhvervslejemål	87.512
Øvrigt	<u>2.300</u>
Huslejeindtægter, i alt	<u><u>236.626</u></u>
Alle lejemål er i Danmark.	
2 Vedligeholdelsesomkostninger	
Vicevært m.v.	-8.438
Renholdelse	<u>-7.814</u>
	-16.252
Udvendig vedligeholdelse	-65.793
Indvendig vedligeholdelse	<u>-11.226</u>
Vedligeholdelse, i alt	<u><u>-93.271</u></u>
3 Finansielle indtægter	
Renteindtægter, kreditinstitutter	218
Øvrige renteindtægter	390
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	2.410
Renteindtægter fra associerede virksomheder	<u>11.652</u>
Finansielle indtægter, i alt	<u><u>14.670</u></u>
Renter fra tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder udgjorde i 2016 hhv. 67 t.kr. og 12.275 t.kr.	
4 Finansielle omkostninger	
Renter til tilknyttede virksomheder	-1
Kursregulering af prioritetsgæld	-2
Prioritetsgæld	-1
Øvrige renteudgifter	<u>-1.538</u>
Finansielle omkostninger, i alt	<u><u>-1.542</u></u>
Renter til tilknyttede virksomheder udgjorde i 2016 -1 t.kr.	
5 Forslag til resultat disponering	
Overført til reserve for nettoopskrivning	152.599
Overført til overført resultat	<u>481.623</u>
Disponeret, i alt	<u><u>634.222</u></u>

Noter til regnskabet

t.kr. 2017

6 Materielle anlægsaktiver	Investerings- ejendomme	Drifts- midler	I alt
Anskaffelsessum pr. 1. januar	3.500.674	3.241	3.503.915
Nyanskaffelser og forbedringer i året	7.968	0	7.968
Anskaffelsessum pr. 31. december	3.508.642	3.241	3.511.883
Opskrivninger pr. 1. januar	916.630	0	916.630
Årets opskrivning	378.773	0	378.773
Tilbageførte opskrivninger	-607	0	-607
Opskrivninger pr. 31. december	1.294.796	0	1.294.796
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar	-292.675	-1.226	-293.901
Årets af- og nedskrivninger	-17.126	-168	-17.294
Tilbageførte nedskrivninger	34.923	0	34.923
Af- og nedskrivninger pr. 31. december	-274.878	-1.394	-276.272
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	4.528.560	1.847	4.530.407

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.	2.932	1.596
Højeste afkastprocentsats	5,46%	12,00%
Laveste afkastprocentsats	2,17%	4,72%
Vægtet gennemsnit af afkastprocentsatser	3,38%	5,52%

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 ved en ændring i afkast krav på +1%
2,00% - 3,00%	405	8,9%	-26,4%
3,00% - 4,00%	2.203	48,7%	-20,3%
4,00% - 5,00%	1.056	23,3%	-16,8%
5,00% - 6,00%	475	10,5%	-7,3%
6,00% - 7,00%	305	6,7%	-5,7%
8,00% - 9,00%	48	1,1%	-10,7%
10,00% - 11,00%	32	0,7%	-9,1%
12,00% - 13,00%	5	0,1%	-7,7%
	4.529	100,0%	-19,5%

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

Noter til regnskabet

<u>t.kr.</u>	<u>2017</u>
7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	
Kostpris pr. 1. januar	305.141
Tilgang	<u>407.765</u>
Kostpris pr. 31. december	<u>712.906</u>
Opskrivninger pr. 1. januar	30.341
Årets resultat	121.101
Modtaget udbytte	<u>-6.413</u>
Opskrivninger pr. 31. december	<u>145.029</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u><u>857.935</u></u>

Noter til regnskabet

7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder - fortsat

Kapitalandele omfatter nedenstående investeringer:

t.kr.	Hjemsted	Ejerandel	Resultat i årsrapport	Egenkapital i årsrapport	Indgår i årsrapport
Bernstorffsvej 135 ApS	Gentofte	100%	16.449	48.317	48.317
Ejendomsselskabet Frederiksholms Kanal 6 P/S	Gentofte	100%	-7.142	83.221	83.221
Ejendomsselskabet Frederiksholms Kanal 6 Komplementar ApS	Gentofte	100%	4	51	51
Ejendomsselskabet Hedeager Komplementar ApS	Gentofte	100%	5	55	55
Ejendomsselskabet Hedeager Holding P/S **)	København	98%	18.819	294.271	287.855
Ejendomsselskabet Hedeager 42 P/S *)	København	100%	14.506	456.706	-
Ejendomsselskabet Hedeager 42 Komplementar ApS *)	København	100%	5	55	-
Ejendomsselskabet Hedeager 44 P/S *)	København	100%	14.361	309.161	-
Ejendomsselskabet Hedeager 44 Komplementar ApS *)	København	100%	5	55	-
K/S Kristensen Partners V **)	Aalborg	95%	4.064	116.064	110.261
K/S Teknikerbyen, Virum *)	Aalborg	100%	4.064	116.064	-
Lyngby Søpark ApS	Gentofte	100%	27.343	84.884	84.884
Sampension Student Housing I A/S **)	Aalborg	100%	34.830	87.310	87.310
Sampension Student Housing III A/S *)	Aalborg	100%	11.192	17.649	-
Sampension Student Housing II A/S	Aalborg	100%	14.728	36.994	36.994
Sampension Student Housing IV A/S	Aalborg	100%	6.967	36.033	36.033
K/S Strømmen	Aalborg	95%	5.955	87.281	82.917
Strømmen Komplementar A/S	Aalborg	96%	-11	39	37
					857.935

*) Selskaber, som ikke indgår med værdi i årsrapporten (-), er indirekte ejede tilknyttede virksomheder, se selskabsoversigten side 6.

**) Inklusive datterselskab

Noter til regnskabet

t.kr.	2017
8 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	
Kostpris pr. 1. januar	120.379
Afgang	<u>-88.942</u>
Kostpris pr. 31. december	<u>31.437</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>31.437</u>
Forfaldstidspunkterne for tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder forventes at blive: Mellem 1 og 5 år	<u>31.437</u>

9 Kapitalandele i associerede virksomheder	
Kostpris pr. 1. januar	<u>81.969</u>
Kostpris pr. 31. december	<u>81.969</u>
Opskrivninger pr. 1. januar	83.077
Årets resultat	<u>37.910</u>
Opskrivninger pr. 31. december	<u>120.987</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>202.956</u>

Kapitalandele omfatter nedenstående investeringer:

t.kr.	Hjemsted	Ejerandel	Resultat i årsrapport	Egenkapital i årsrapport	Indgår i årsrapport
DEAS Invest I Holding A/S *) Ejendomsselskabet	København	33,33%	151.249	606.308	202.101
Vodroffsvej 26 P/S **)	København	50%	-26.488	958	<u>855</u>
					<u>202.956</u>

*) Resultatet er indregnet for perioden 1. november 2016 - 31. oktober 2017. Egenkapitalen er indregnet pr. 31. oktober 2017.

***) Indregnet på baggrund af modtaget rapportering pr. 30. november 2017.

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

10 Tilgodehavende hos associerede virksomheder	
Kostpris pr. 1. januar	136.220
Tilgang	<u>-60.689</u>
Kostpris pr. 31. december	<u>75.532</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>75.532</u>
Forfaldstidspunkterne for tilgodehavende hos associerede virksomheder forventes at blive: Mellem 1 og 5 år	<u>75.532</u>

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

Noter til regnskabet

t.kr.	2017	2016
11 Periodeafgrænsningsposter, aktiv		
Periodeafgrænsningsposter, aktiv vedrører forudbetalte omkostninger.		
12 Langfristede gældsforpligtelser		
Prioritetsgæld		40
Langfristede gældsforpligtelser, i alt		40
Af den samlede prioritetsgæld (indekslån) forfalder der efter 5 år		40
13 Periodeafgrænsningsposter, passiv		
Periodeafgrænsningsposter, passiv vedrører forudbetalt husleje.		
14 Pengestrømsopgørelse - reguleringer for finansielle poster mv.		
Finansielle indtægter	-14.670	-13.530
Finansielle omkostninger	1.542	1.188
Afskrivning på anlægsaktiver	168	175
Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-121.101	-36.041
Indtægter fra kapitalandele i associerede virksomheder	-37.910	-20.026
Investeringsejendomme, realiseret	0	100
Op- og nedskrivninger på investeringsejendomme	-395.963	-147.020
	-567.934	-215.154
15 Pengestrømsopgørelse - ændring af driftskapital		
Ændring i tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	142.288	-142.288
Ændring i andre tilgodehavender	-3.516	-2.272
Ændring i gæld til tilknyttede virksomheder	161.714	1.631
Ændring i gæld til associerede virksomheder	-7.005	7.005
Ændring i kortfristet gæld i øvrigt	2.977	473
	296.457	-135.450

Noter til regnskabet

t.kr.	2017
16 Eventualforpligtelser og øvrige 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 selskabskat på t.kr.	341.653
Selskabet har afgivet lånecommitments til tilknyttede og associerede virksomheder på i alt t.kr.	273.972
Der er pr. 31. december 2017 trukket i alt t.kr.	218.562
Selskabet hæfter solidarisk for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Sampension KP 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 28,1 mio. kr.	
17 Medarbejderforhold	
Selskabet beskæftiger ingen ansatte, og der er ikke betalt vederlag til selskabets ledelse.	
18 Koncerninterne transaktioner, nært stående part er og ejerforhold	
Koncerninterne transaktioner:	
Administrationsaftaler	24.505
Husleje	17.915
Renter mv.	2.409
Aftaleindskud (højeste månedlige saldo)	406.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder:	
Ejendomsselskabet Frederiksholms Kanal 6 P/S	31.437
	<u>31.437</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder:	
Ejendomsselskabet Frederiksholms Kanal 6 P/S	-40
Sampension KP Livsforsikring A/S	-4
Sampension Administrationselskab A/S	-327
Sampension Structured Credit K/S	-165.000
	<u>-165.371</u>
Akkumuleret nedskrivning	0

Noter til regnskabet

t.kr.

2017

18 Koncerninterne transaktioner, nærtstående parter og ejerforhold - fortsat

Nærtstående parter og ejerforhold:

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

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

19 Efterfølgende begivenheder

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

Det skal dog bemærkes, at ejendomsinvesteringen i Scandinavian Center Århus overdrages fra Sampension Administrationselskab A/S til Sampension KP Danmark A/S den 1. januar 2018. Ejendommen ejes af et interessentskab, hvor Sampension Administrationselskab A/S pr. 31. december 2017 ejer 29,8 % af kapitalen.

Sampension KP Danmark A/S har i forvejen en ejendomsinvestering i Scandinavian Center Århus og ejer 12,7 % af kapitalen pr. 31. december 2017.

Pr. 1. januar 2018 øges ejerandelen således til 42,5 %.

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 6. april 2018

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 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 2017. 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 6. april 2018

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Sampension KP Danmark A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, 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 6. april 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Claus Christensen

statsautoriseret revisor

mne33687