

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

TUBORG HAVNEVEJ 14, 2900 HELLERUP

Årsrapport

2019



sampension
mere værd

Indhold

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

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

Navn og adresse

Sampension KP Danmark A/S
Tuborg Havnevej 14
2900 Hellerup

Hjemstedskommune: Gentofte

Telefon nr.: 77 33 18 77

Hjemmeside: www.sampension.dk
E-mail: sampension@sampension.dk

CVR.nr.: 10 63 36 05
Stiftet: 15.01.1987

Aktionærer

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

Bestyrelse

Hasse Jørgensen (formand)
Morten Lund Madsen
Anne Louise Baltzer Englund

Direktion

Henrik Olejasz Larsen

Intern revision

Koncernrevisionschef, Gert Stubkjær

Ekstern revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 20. april 2020 på selskabets adresse.

Koncernregnskab

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

Beretning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i regnskabsåret

I 2019 har selskabet købt tre datterselskaber, to ejendomsselskaber og et komplementarselskab, samt foretaget en solvent likvidation af et holdingselskab. Desuden er der blevet frasolgt tre direkte ejede ejendomme.

Årets resultat blev på 698,4 mio. kr. mod 648,8 mio. kr. i 2018 svarende til en stigning på 7,6 % i forhold til sidste år. Stigningen i årets resultat skyldes primært, at resultatet af ordinær primær drift er steget med 41,9 mio. kr. fra 114,8 mio. kr. i 2018 til 156,7 mio. kr. i 2019, samt at værdireguleringerne på ejendommene på 335,6 mio. kr. i 2019 ligger 43,9 mio. kr. højere end i 2018, hvor værdireguleringerne var på 291,7 mio. kr.

Endelig er udviklingen i årets resultat påvirket negativt af, at indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder samlet er faldet med 34,8 mio. kr. fra 239,4 mio. kr. i 2018 til 204,6 mio. kr. i 2019.

Årets resultat betragtes som tilfredsstillende og ligger over det forventede.

Ejendomsmarkedet i Danmark var i 2019 fortsat kendetegnet ved øget allokering af kapital fra både professionelle og privatinvestorer, større ulighed mellem køber og sælgers prisforventninger, som har været en medvirkende årsag til faldet i transaktionsvolumen, og stærkt totalafkast på brancheniveau, hvor halvdelen af totalafkastet er drevet af værditilvækst (primært af faldende afkastkrav).

Tomgangsprocenten for hele porteføljen udgjorde pr. 31. december 2019 6,6 %, som primært vedrører 4 store erhvervsjendomme i København og omegn. Tomgangsprocenten lå til sammenligning i 2018 på 11,2 %. Tomgangsprocenten er hovedsageligt faldet som følge af en opblomstring i markedet for udlejning af kontorejendomme.

Der er foretaget opskrivninger på i alt 335,6 mio. kr. af de direkte ejede investeringsejendomme svarende til 5,6 % af værdien pr. 31. december 2019. Dette skyldes en kombination af faldende afkastkrav, stigende lejeniveauer for både boliger og erhverv samt stigende frasalgspriser for ejerboliger.

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

Målt på nøgletal er selskabets løbende drift fortsat præget af stabilitet, idet såvel overskudsgraden på 52,4 % som afkastningsgraden på 2,6 % er positive. Overskudsgraden er steget med 13,0 procentpoint. Afkastningsgraden er ligeledes øget med 0,4 procentpoint i indeværende år. Egenkapitalforrentningen er 10,6 % i 2019 mod 10,9 % i 2018, mens egenkapitalandelen udgør 88,4 % i 2019 i forhold til 81,5 % i 2018.

Beretning

Forventninger til 2020

Selskabet vil fortsat være interesseret i at investere i ejendomme i 2020, forudsat der vil kunne opnås et tilfredsstillende afkast.

Der forventes et højere resultat af den ordinære primære drift, da faldet i tomgangsprocenten vil slå positivt igennem. Dog forventes der mere moderate værdireguleringer på ejendommene, hvorfor der samlet set for 2020 forventes et lavere resultat end i 2019.

COVID-19 har indtil godkendelsen af årsrapporten ikke haft væsentlig indflydelse på selskabet. Da COVID-19 udbruddet fortsat er nyt og igangværende, er det på nuværende tidspunkt ikke muligt at kvantificere eventuelle effekter heraf på selskabets finansielle stilling i 2020.

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.

Værdiansættelsen af ejendomme med omkostningsbestemt lejeregulering pr. 31. december 2019 har taget højde for den nuværende usikkerhed omkring den fremtidige regulering. Regeringens aftale fra den 30. januar 2020 til en kommende regulering af disse ejendomme vurderes ikke at give anledning til væsentlige ændringer i værdiansættelsen.

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 DCF-metode (Discounted Cash Flow) på grundlag af den enkelte ejendoms forventede indtægter og omkostninger for en relevant budgetperiode, der som hovedregel er 10 år, eller til cash flow er stabiliseret.

Pr. 31. december 2019 udgjorde boligejendomme godt 64 % af selskabets investeringsejendomme. Værdien af selskabets investeringsejendomme opgjort efter DCF-metoden modsvarer et gennemsnitligt direkte afkastkrav på 4,1 % for porteføljen som helhed.

Samfundsansvar

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

Miljøforhold

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

Beretning

Videnressourcer og udviklingsaktiviteter

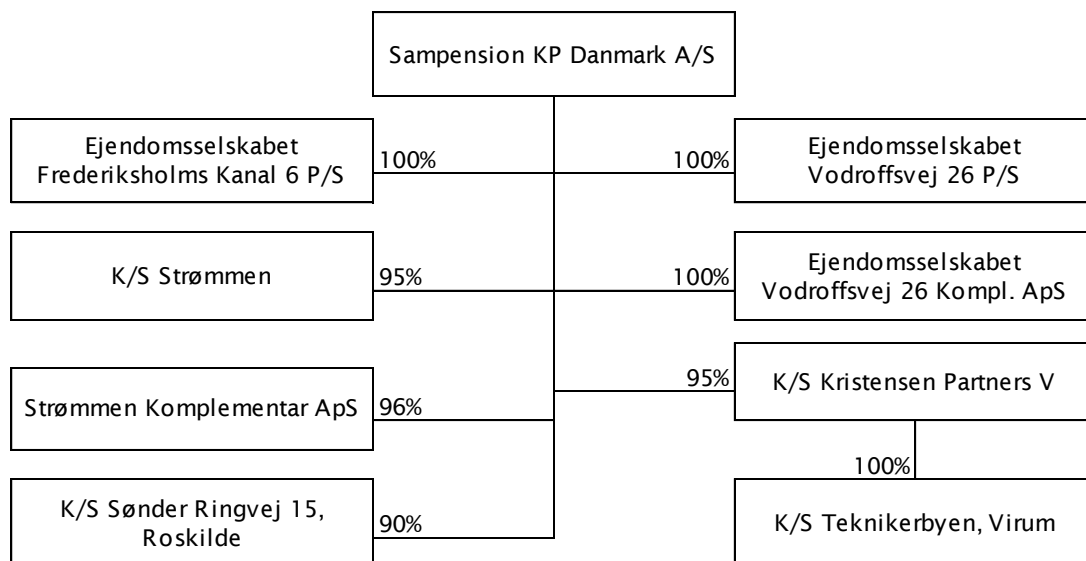
Administrationen varetages af Sampension Administrationselskab A/S. Sampension er en videnstung virksomhed, hvis væsentligste interne ressourcer er virksomhedens ansatte samt de IT-systemer, som anvendes i den daglige administration. Sampensions produktudviklings- og servicestrategi skal sikre virksomhedens 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-kompetencer løbende, som udgør en af selskabets kernekompetencer, og er dermed en væsentlig konkurrenceparameter.

Andel af det underrepræsenterede køn

Sammensætningen af selskabets bestyrelse udgør pr. 31. december 2019 67 % mænd og 33 % kvinder. Direktionen udgøres af én mand. Sampension KP Danmark A/S har som følge af, at der er tale om 100 % ejet datterselskab af Sampension Livsforsikring A/S med en ren intern bestyrelse ikke en selvstændig politik for det underrepræsenterede køn. Bestyrelsen for moderselskabet Sampension Livsforsikring A/S har for koncernen vedtaget en politik for kønsdiversitet med henblik på at fremme det underrepræsenterede køns ledelsesmuligheder. Der henvises til ledelsesberetningen i årsrapporten 2019 for Sampension Livsforsikring A/S for koncernens politik for det underrepræsenterede køn.

Der er redegjort for status på måltal mv. i den lovpligtige redegørelse for samfundsansvar på www.sampension.dk/aarsrapport.

Koncernoversigt



Hoved- og nøgletal

t.kr.	2019	2018	2017	2016	2015
Resultat opgørelse:					
Huslejeindtægter	299.265	291.598	236.626	237.042	228.234
Resultat af ordinær primær drift	156.697	114.826	66.120	93.453	159.957
Værdireguleringer på ejendomme	335.602	281.060	395.963	147.020	322.969
Finansielle poster, netto	1.443	2.831	13.128	12.343	1.007
Årets resultat	698.391	648.824	634.222	308.782	533.856
Balance:					
Anlægsaktiver	7.812.902	7.539.357	5.710.148	4.883.771	4.278.730
Investering i materielle anlægsaktiver	50.460	493.451	7.968	14.925	14.142
Balancesum	7.873.305	7.685.502	5.872.488	5.080.580	4.362.689
Egenkapital	6.959.921	6.261.530	5.617.654	4.983.432	4.274.650
Nøgletal i %:					
Overskudsgrad	52,4%	39,4%	27,9%	39,4%	70,0%
Afkastningsgrad	2,6%	2,2%	1,5%	2,3%	4,1%
Egenkapitalandel	88,4%	81,5%	95,7%	98,1%	98,0%
Egenkapitalforrentning	10,6%	10,9%	11,3%	6,2%	13,3%

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

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar – 31. december

Note	t.kr.	2019	2018
2	Huslejeindtægter	299.265	291.598
	Administrationsomkostninger		
	Administrationsomkostninger	-66.222	-64.269
	Skatter og afgifter	-19.619	-27.564
	Forsikringsomkostninger	-2.960	-1.684
3	Vedligeholdelsesomkostninger	-53.598	-83.086
7	Afskrivninger	-168	-168
	Administrationsomkostninger, i alt	-142.568	-176.772
	RESULTAT AF ORDINÆR PRIMÆR DRIFT	156.697	114.826
	Andre driftsindtægter og -omkostninger		
7	Værdireguleringer på ejendomme	335.602	291.719
	Andre driftsindtægter og -omkostninger, i alt	335.602	291.719
	RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	492.298	406.545
8	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	43.465	137.417
10	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	161.185	102.031
4	Finansielle indtægter	12.331	13.645
5	Finansielle omkostninger	-10.888	-10.814
6	ÅRETS RESULTAT	698.391	648.824

Balance 31. december

ANLÆGSAKTIVER

7	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	6.202.189	6.013.037
	Driftsmidler	1.510	1.679
	Materielle anlægsaktiver, i alt	6.203.699	6.014.715
	Finansielle anlægsaktiver		
8	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	631.898	720.404
9	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	134.704	100.405
10	Kapitalandele i associerede virksomheder	842.601	703.833
	Finansielle anlægsaktiver, i alt	1.609.203	1.524.642
	ANLÆGSAKTIVER, I ALT	7.812.902	7.539.357
	OMSÆTNINGSAKTIVER		
	Tilgodehavender		
11	Tilgodehavende hos associerede virksomheder	0	70.090
	Andre tilgodehavender	5.474	12.637
12	Periodeafgrænsningsposter	247	262
	Tilgodehavender, i alt	5.721	82.989
	Likvide beholdninger	54.682	63.156
	OMSÆTNINGSAKTIVER, I ALT	60.403	146.145
	AKTIVER, I ALT	7.873.305	7.685.502

Balance 31. december

Note	t.kr.	2019	2018
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
	Selskabskapital	1.262.300	1.262.300
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	408.194	378.696
	Overført resultat	5.289.427	4.620.534
	EGENKAPITAL, I ALT	6.959.921	6.261.530
GÆLDSFORPLIGTELSE			
13	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	433.998	435.019
	Prioritetsgæld	41	41
	Langfristede gældsforpligtelser, i alt	434.039	435.060
	Kort fristede gældsforpligtelser		
	Modtagne deposita	65.101	61.167
	Indvendig vedligeholdelseskonto	7.001	6.623
	Gæld til tilknyttede virksomheder	355.566	875.683
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.844	9.620
14	Periodeafgrænsningsposter	36.832	35.820
	Kort fristede gældsforpligtelser, i alt	479.345	988.913
	GÆLDSFORPLIGTELSE, I ALT	913.384	1.423.973
	PASSIVER, I ALT	7.873.305	7.685.502
1	Anvendt regnskabspraksis		
17	Eventualforpligtelser og øvrige økonomiske forpligtelser		
18	Medarbejderforhold		
19	Koncerninterne transaktioner, nært stående parter og ejerforhold		
20	Begivenheder efter regnskabsårets udløb		

Egenkapitalopgørelse

t.kr.	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	1.262.300	378.696	4.620.534	6.261.530
Modtaget udbytte	0	-31.533	31.533	0
Tilbageførte opskrivninger	0	-134.378	134.378	0
Overført af årets resultat	0	195.410	502.982	698.391
Egenkapital 31. december 2019	1.262.300	408.194	5.289.427	6.959.921

Selskabskapital	2019	2018	2017	2016	2015
Saldo 1. januar	1.262.300	1.262.300	1.262.300	862.300	862.300
Kapitalforhøjelse	0	0	0	400.000	0
Selskabskapital 31. december	1.262.300	1.262.300	1.262.300	1.262.300	862.300
Antal aktier af 100 t.kr.	12.623	12.623	12.623	12.623	8.623

Selskabskapitalen er ikke opdelt i klasser.

Pengestrømsopgørelse 1. januar – 31. december

Note

t.kr.	2019	2018
Årets resultat	698.391	648.824
15 Regulering for finansielle poster mv.	-540.836	-995.259
16 Ændring i driftskapital	-502.389	731.365
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	-344.833	384.930
Renteindbetalinger og lignende	2.397	13.645
Renteudbetalinger og lignende	-8.552	-8.478
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-350.989	390.098
Køb af materielle anlægsaktiver	-50.460	-493.451
Salg af materielle anlægsaktiver	222.900	20.300
Investering i kapitalandele i tilknyttede virksomheder	160.192	-19.000
Investering i kapitalandele i associerede virksomheder	-209	-406.163
Nettoinvestering, værdipapirer	0	118.822
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	332.423	-779.493
Lån til tilknyttede virksomheder	-20.420	-68.966
Gæld til tilknyttede virksomheder	-1.021	435.020
Lån til associerede virksomheder	0	5.507
Modtaget udbytte	31.533	25.877
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	10.091	397.438
Ændring i likvider	-8.474	8.043
Likvider primo	63.156	33.373
Tilgang ved fusion	0	21.740
Likvider ultimo	54.682	63.156

Noter til regnskabet

1 Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Sampension KP Danmark A/S for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for store virksomheder i regnskabsklasse C.

Regnskabsopstillingen og teksten til regnskabsposterne er tilpasset selskabets aktiviteter.

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet aflægges i t.kr.

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

Usikkerhed ved indregning og måling

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

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

Noter til regnskabet

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Pr. 31. december 2019 udgjorde boligejendomme godt 64 % af selskabets investeringsejendomme. Værdien af selskabets aktiver opgjort efter DCF-modellen modsvarer et gennemsnitligt direkte afkastkrav på 4,1 % for porteføljen som helhed.

Koncerninterne transaktioner

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

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

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

Administrationsomkostninger

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

Andre driftsindtægter og -omkostninger

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

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder indeholder selskabets forholdsmæssige 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, samt kursreguleringer.

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

Investerings ejendomme

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

Noter til regnskabet

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Driftsmidler

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

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

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

Afskrivninger på driftsmidler indgår i resultatopgørelsen i regnskabslinjen administrationsomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

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

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

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

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

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

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

Noter til regnskabet

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Kapitalandele i associerede virksomheder

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

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

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

Tilgodehavender hos associerede virksomheder

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

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

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

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

Noter til regnskabet

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Langfristede gældsforpligtelser

Prioritetsgæld

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

Kortfristede gældsforpligtelser

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

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

Pengestrømme fra driftsaktivitet

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

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktiviteten omfatter nettoinvestering i materielle og finansielle investeringsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

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

Likvider

Likvider omfatter indestående i kreditinstitutter.

Noter til regnskabet

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Nøgletal

Nøgletal er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens "Recommendations & Ratios". De i hoved- og nøgletaloversigten 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.	2019
2 Huslejeindtægter	
Boliglejemål	191.473
Erhvervslejemål	104.270
Øvrigt	3.521
Huslejeindtægter, i alt	299.265
Alle lejemål er i Danmark.	
3 Vedligeholdelsesomkostninger	
Vicevært m.v.	-6.876
Renholdelse	-7.859
Udvendig vedligeholdelse	-26.660
Indvendig vedligeholdelse	-12.204
Vedligeholdelse, i alt	-53.598
4 Finansielle indtægter	
Renteindtægter, kreditinstitutter	1.879
Øvrige renteindtægter	515
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	9.936
Finansielle indtægter, i alt	12.331
Renter fra tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder udgjorde i 2018 hhv. 5.700 t.kr. og 4.359 t.kr.	
5 Finansielle omkostninger	
Renter til tilknyttede virksomheder	-10.268
Prioritetsgæld	-1
Øvrige renteudgifter	-620
Finansielle omkostninger, i alt	-10.888
Renter til tilknyttede virksomheder udgjorde i 2018 -10.268 t. kr.	
6 Forslag til resultat disponering	
Overført til reserve for nettoopskrivning	195.410
Overført til overført resultat	502.982
Disponeret, i alt	698.391

Noter til regnskabet

t.kr.	2019		
7 Materielle anlægsaktiver	Investerings- ejendomme	Drifts- midler	I alt
Anskaffelsessum pr. 1. januar	4.634.500	3.241	4.637.741
Nyanskaffelser og forbedringer i året	50.460	0	50.460
Afgang i året	-159.894	0	-159.894
Anskaffelsessum pr. 31. december	4.525.066	3.241	4.528.307
Værdireguleringer pr. 1. januar	1.378.536	-1.562	1.376.974
Årets værdireguleringer	261.683	-168	261.515
Afgang i året	-47.991	0	-47.991
Tilbageførte værdireguleringer	84.895	0	84.895
Værdireguleringer pr. 31. december	1.677.123	-1.731	1.675.392
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	6.202.189	1.510	6.203.699

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

Afkastprocenter benyttet ved fastsættelsen af de enkelte ejendommers markedsværdi:

	<u>Bolig- ejendomme</u>	<u>Erhvervs- ejendomme</u>
Fordeling af dagsværdien på ejendomstyper i mio. kr.	3.982	2.221
Højeste afkastprocentsats	5,4%	26,0%
Laveste afkastprocentsats	2,2%	4,5%
Vægtet gennemsnit af afkastprocentsatser	3,4%	5,5%

Ejendommene er forsikret til fuld- og nyværdi.

Effekten af en ændring i afkastkravet for den samlede portefølje:

Afkast krav*	Dagsværdi i mio. kr.	Andel af porteføljen	Ændring i værdi v. ændring i afkast krav +1%
2,00% - 3,00%	844	13,6%	-20,6%
3,00% - 4,00%	2.429	39,2%	-23,6%
4,00% - 5,00%	1.772	28,6%	-17,7%
5,00% - 6,00%	604	9,7%	-9,6%
7,00% - 8,00%	552	8,9%	-12,5%
15,00% - 100,00%	2	0,0%	-1,0%
	6.202	100,0%	-17,3%

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

Noter til regnskabet

t.kr. 2019

8 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris pr. 1. januar	545.595
Tilgang	307.951
Afgang	-269.447
Overført fra associeret virksomhed	-13.596
Kostpris pr. 31. december	<u>570.504</u>
Værdireguleringer pr. 1. januar	174.809
Årets værdireguleringer	28.089
Modtaget udbytte	-7.125
Afgang	-134.378
Værdireguleringer pr. 31. december	<u>61.394</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>631.898</u>

Kapitalandele omfatter nedenstående investeringer:

t.kr.	Hjemsted	Ejerandel	Resultat i årsrapport	Egenkapital i årsrapport	Indgår i årsrapport
Ejendomsselskabet Frederiksholms Kanal 6 P/S	Gentofte	100%	-4.281	73.123	73.123
Ejendomsselskabet Vodroffsvej 26 P/S	Gentofte	100%	-3.505	34.601	34.601
Ejendomsselskabet Vodroffsvej 26 Komplementar ApS	Gentofte	100%	-10	29	29
K/S Sønder Ringvej 15, Roskilde	Gentofte	90%	18.830	264.260	237.834
K/S Kristensen Partners V *)	Aalborg	95%	39.231	207.679	197.295
K/S Strømmen	Aalborg	95%	12.218	93.667	88.984
Strømmen Komplementar A/S	Aalborg	96%	1	33	<u>32</u>
					<u>631.898</u>

*) Inklusiv datterselskab

Noter til regnskabet

t.kr.	2019				
9 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder					
Kostpris pr. 1. januar	100.405				
Tilgang	<u>34.300</u>				
Kostpris pr. 31. december	<u>134.704</u>				
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>134.704</u>				
Afdeling af det samlede tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder forfalder der mellem 1-5 år:					
efter 5 år:	<u>0</u>				
	<u>134.704</u>				
10 Kapitalandele i associerede virksomheder					
Kostpris pr. 1. januar	488.132				
Tilgang	209				
Overført til tilknyttet virksomhed	<u>7.460</u>				
Kostpris pr. 31. december	<u>495.802</u>				
Værdireguleringer pr. 1. januar	203.886				
Årets resultat	161.185				
Modtaget udbytte	-24.408				
Overført til tilknyttet virksomhed	<u>6.135</u>				
Værdireguleringer pr. 31. december	<u>346.799</u>				
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>842.601</u>				
Kapitalandele omfatter nedenstående investeringer:					
t.kr.	Hjemsted	Ejerandel	Resultat i årsrapport	Egenkapital i årsrapport	Indgår i årsrapport
DEAS Invest I Holding A/S	København	33,33%	132.696	852.374	284.124
Interessentskabet af 23. december 1991	Århus	42,52%	276.974	1.162.016	558.267
2019.12.17 Holding P/S *)	København	47,56%	-	-	<u>209</u>
					<u>842.601</u>

*) Selskabet har endnu ikke aflagt årsrapport.

De viste beløb kan ikke genfindes i selskabernes respektive årsrapporter.

Noter til regnskabet

<u>t.kr.</u>	<u>2019</u>
11 Tilgodehavende hos associerede virksomheder	
Kostpris pr. 1. januar	81.905
Afgang	<u>-81.905</u>
Kostpris pr. 31. december	<u>0</u>
Værdireguleringer pr. 1. januar	-11.815
Afgang	-1.781
Tilbageførte nedskrivninger	<u>13.596</u>
Værdireguleringer pr. 31. december	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>0</u>
Tilgodehavende omfattede lån til Ejendomsselskabet Vodroffsvej 26 P/S, København, som i 2019 er blevet indfriet.	
12 Periodeafgrænsningsposter, aktiv	
Periodeafgrænsningsposter, aktiv vedrører forudbetalte omkostninger.	
13 Langfristede gældsforpligtelser	
Gæld til tilknyttede virksomheder	433.998
Prioritetsgæld	<u>41</u>
Langfristede gældsforpligtelser, i alt	<u>434.039</u>
Af den samlede langfristede gæld forfalder der mellem 1-5 år:	434.039
Af den samlede langfristede gæld forfalder der efter 5 år:	<u>0</u>
	<u>434.039</u>
14 Periodeafgrænsningsposter, passiv	
Periodeafgrænsningsposter, passiv vedrører forudbetalt husleje.	

Noter til regnskabet

t.kr.	2019	2018
15 Pengestømsopgørelse - reguleringer for finansielle poster mv.		
Finansielle indtægter	-12.331	-13.645
Finansielle omkostninger	10.888	10.814
Afskrivning på anlægsaktiver	168	168
Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-43.465	-137.417
Indtægter fra kapitalandele i associerede virksomheder	-161.185	-105.343
Værdireguleringer på investeringsejendomme	-335.602	-291.719
Fusioner, nettoeffekt	691	-458.118
Reguleringer, i alt	-540.836	-995.259
16 Pengestømsopgørelse - ændring af driftskapital		
Ændring i andre tilgodehavender og periodeafgrænsningsposter	7.178	-2.753
Ændring i gæld til tilknyttede virksomheder	-520.117	710.313
Ændring i kortfristet gæld i øvrigt	10.549	23.806
Ændringer, i alt	-502.389	731.365
t.kr.		2019
17 Eventualforpligtelser og øvrige økonomiske forpligtelser		
Sampension Livsforsikring A/S hæfter for hele selskabsskatten. I en situation, hvor 90 % grænsen i selskabsskattelovens § 3 A ikke kan opretholdes, påhviler der selskabet en udskudt selskabskat på t.kr.		524.704
Selskabet har afgivet tilsagn om investering i byggerier, som er igangsat i 2019 på i alt t.kr.		190.676
Der er pr. 31. december 2019 trukket i alt t.kr.		0
Selskabet hæfter solidarisk for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Sampension Livsforsikring A/S, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.		
Selskabet hæfter solidarisk for Scandinavian Center Århus' samlede gæld og forpligtelser, herunder momsforpligtelser, for i alt t.kr.		31.225
Selskabet har en momsreguleringsforpligtelse vedrørende investeringsejendomme på		5.531

Noter til regnskabet

t.kr.

2019

18 Medarbejderforhold

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

19 Koncerninterne transaktioner, nærtstående parter og ejerforhold

Koncerninterne transaktioner:

Administrationsaftaler	33.495
Husleje	18.898
Renter mv.	1.104
Aftaleindskud (højeste månedlige saldo)	1.150.000

Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder:

Ejendomsselskabet Frederiksholms Kanal 6 P/S	134.704
	<u>134.704</u>

Gæld til tilknyttede virksomheder:

Sampension Administrationselskab A/S	-4.545
Sampension Livsforsikring A/S	-785.019
	<u>-789.564</u>

Nærtstående parter og ejerforhold:

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

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

20 Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Pr. 1. januar 2020 er selskabets ejendom beliggende Tuborg Havnevej 14, 2900 Hellerup blevet solgt til Sampension Administrationselskab A/S til den bogførte værdi.

COVID-19 har indtil godkendelsen af årsrapporten ikke haft væsentlig indflydelse på selskabet. Da COVID-19 udbruddet fortsat er nyt og igangværende, er det på nuværende tidspunkt ikke muligt at kvantificere eventuelle effekter heraf på selskabets finansielle stilling i 2020.

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 1. april 2020

Direktion

Henrik Olejasz Larsen
Direktør

/Morten Lund Madsen
Fhv. Økonomidirektør

Bestyrelsen

Hasse Jørgensen
(formand)

Morten Lund Madsen

Anne Louise Baltzer Englund

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019 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 2019. 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 1. april 2020

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Sampension KP Danmark A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, 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 1. april 2020

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Claus Christensen

statsautoriseret revisor

mne33687