

Årsrapport

2017

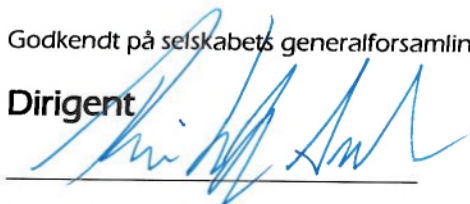
Sampension Student Housing II A/S

Vesterå 23, st., 9000 Aalborg

CVR-nr. 19484483

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.04.2018

Dirigent



Navn: *RENÉ KROGH ANDERSEN*

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Sampension Student Housing II A/S
c/o UNGBO DANMARK A/S
Vesterå 23 st.
9000 Aalborg

CVR-nr.: 19484483
Stiftet 04.09.1996
Hjemsted: Aalborg
Regnskabsår: 01.01. - 31.12.

Bestyrelsen

Søren Vendelbo Jacobsen, formand
Hüseyin Meric
Martin Rauhe Pedersen

Direktion

Hüseyin Meric, direktør

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2017 for Sampension Student Housing II A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 11.04.2018

Direktion



Hüseyin Meric
direktør

Bestyrelse



Søren Vendelbo Jacobsen
formand



Hüseyin Meric



Martin Raube Pedersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Sampension Student Housing II A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Sampension Student Housing II A/S for regnskabsåret 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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.

Aalborg, den 11.04.2018

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31



Claus Christensen
statsautoriseret revisor
mne33687



Søren Korgaard-Møllerup
statsautoriseret revisor
mne31477

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og drive boligudlejningsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat før skat blev et overskud på t.kr. 14.167 – en positiv afvigelse i forhold til 2016 på t.kr. 9.029.

Den økonomiske udvikling i 2017 anses for tilfredsstillende og bedre end forventet.

For regnskabsåret 2018 forventes et resultat før skat som er på niveau med resultatet i 2017 før dagsvædireguleringer.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for den enkelte ejendom på baggrund af en række forudsætninger, herunder den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme samt fastsatte diskonteringsfaktorer, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Diskonteringsfaktoren er fastlagt, så den vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af diskonteringsfaktorerne, jf. omtale heraf i regnskabets note 7.

Koncerninterne transaktioner

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

Resultatopgørelse for 2017

	Note	2017 kr.	2016 t.kr.
BRUTTOFORTJENESTE		3.269.240	1.979
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	12.151.777	5.581
Personaleomkostninger	3	0	-115
DRIFTSRESULTAT		15.421.017	7.445
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	-679
Andre finansielle indtægter	4	0	285
Andre finansielle omkostninger	5	-1.253.651	-1.913
RESULTAT FØR SKAT		14.167.366	5.138
Skat af årets resultat	6	1.139.200	-4.482
ÅRETS RESULTAT		15.306.566	656
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		3.000.000	0
Overført resultat		12.306.566	656
I ALT		15.306.566	656

Balance pr. 31.12.2017

AKTIVER	<u>Note</u>	2017 kr.	2016 t.kr.
Investeringsjendomme		<u>87.329.957</u>	<u>75.178</u>
Materielle anlægsaktiver	7	<u>87.329.957</u>	<u>75.178</u>
ANLÆGSAKTIVER		<u>87.329.957</u>	<u>75.178</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		6.176	5
Andre tilgodehavender		74.682	85
Periodeafgrænsningsposter		<u>419</u>	<u>34</u>
Tilgodehavender		<u>81.277</u>	<u>124</u>
Likvide beholdninger		<u>2.730.763</u>	<u>416</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER		<u>2.812.040</u>	<u>540</u>
AKTIVER		<u>90.141.997</u>	<u>75.718</u>

Balance pr. 31.12.2017

PASSIVER	Note	2017 kr.	2016 t.kr.
Virksomhedskapital	8	25.000.000	25.000
Overført resultat		8.993.961	-3.313
Forslag til udbytte for regnskabsåret		3.000.000	0
EGENKAPITAL		36.993.961	21.687
Hensættelser til udskudt skat		0	1.140
HENSATTE FORPLIGTELSE		0	1.140
Gæld til tilknyttede virksomheder		50.234.587	50.233
Langfristede gældsforpligtelser	9	50.234.587	50.233
Anden gæld		2.913.449	2.658
Kortfristede gældsforpligtelser		2.913.449	2.658
GÆLDSFORPLIGTELSE		53.148.036	52.891
PASSIVER		90.141.997	75.718
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger og eventualforpligtelser samt økonomiske forpligtelser	10		
Nærtstående parter	11		
Begivenheder efter regnskabsårets afslutning	12		

Egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksomheds - kapital kr.	Overført resultat kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	25.000.000	-3.312.605	0	21.687.395
Forslag til årets resultatdisponering	0	12.306.566	3.000.000	15.306.566
Egenkapital ultimo	25.000.000	8.993.961	3.000.000	36.993.961

Noter

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af diskonteringsfaktoren, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendom. En forøgelse af diskonteringsfaktoren med 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med t.kr. 8.891, jf. omtale heraf i note 7.

	2017	2016
	kr.	t.kr.
2. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering af investeringsejendomme	12.151.777	5.178
Tab og gevinst ved salg af anlægsaktiver	0	403
	<u>12.151.777</u>	<u>5.581</u>
	2017	2016
	kr.	t.kr.
3. Personaleomkostninger		
Gage og lønninger	0	112
Andre omkostninger til social sikring	0	1
Andre personaleomkostninger	0	2
	<u>0</u>	<u>115</u>
	0	1
	2017	2016
	kr.	t.kr.
4. Finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	283
Renteindtægter i øvrigt	0	1
Valutakursreguleringer	0	1
	<u>0</u>	<u>285</u>
	2017	2016
	kr.	t.kr.
5. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	1.253.156	160
Kursregulering finansielle forpligtelser	0	1.086
Renteomkostninger i øvrigt	495	629
Øvrige finansielle omkostninger	0	38
	<u>1.253.651</u>	<u>1.913</u>

Noter

	2017	2016
	kr.	t.kr.
6. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	-1.139.200	4.482
	-1.139.200	4.482
		Investerings- ejendomme kr.
7. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		70.000.000
Kostpris ultimo		70.000.000
Dagsværdireguleringer primo		5.178.180
Årets dagsværdiregulering		12.151.777
Dagsværdireguleringer ultimo		17.329.957
Regnskabsmæssig værdi ultimo		87.329.957

Selskabets investeringsejendom består af 1 boligejendom på i alt 3.742 m² beliggende i København. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen.

Følgende diskonteringsrente (inkl. 1,5 % forventet inflation) er fastsat for den enkelte ejendomstype:

- Boligejendom beliggende i København 6,3 %

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af diskonteringsrenten. En forøgelse af diskonteringsrenten med 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med t.kr. 8.891.

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
8. Virksomhedskapital			
Aktier	25.000	1.000	25.000.000
	25.000	1.000	25.000.000
	Forfald inden 12 måneder 2016 t.kr.	Forfald inden 12 måneder 2017 kr.	Forfald efter 12 måneder 2017 kr.
9. Langfristede gældsforpligtelser			Restgæld efter 5 år 2017 kr.
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	50.234.587
	0	0	50.234.587

Noter

10. Pantsætninger og eventualforpligtelser samt økonomiske forpligtelser

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.

Sampension KP Livsforsikring A/S hæfter for hele selskabsskatten. I en situation, hvor 90 % grænsen i selskabsskatteovens § 3 A ikke kan opretholdes, påhviler der selskabet en udskudt skat på t.kr. 237.

Selskabet har indgået en kontrakt med UNGBO DANMARK, Administration A/S om administration af selskabets ejendom. Aftalen er uopsigelig ind til den 01.05.2018, hvorefter aftalen kan opsiges med 6 måneders varsel. Forpligtelsen pr. 31.12.2017 udgør t.kr. 380.

11. Nærtstående parter

Selskabet er 100 % ejet af Sampension KP Danmark A/S, Tuborg Havnevej 14, 2900 Hellerup

12. Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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

Årsregnskabet aflægges i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter mv. er periodiseret således, at de dækker over perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger. Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme til dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser.

Skat

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

Balance

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 20 år, inklusive leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat i 2016 indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat i 2016 måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. I 2016 er anvendt en skattesats på 22 %.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat i 2016 indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.