

Sampension KP International A/S, CVR.NR. 19 69 68 98
Tuborg Havnevej 14, 2900 Hellerup

ÅRSRAPPORT 2015

sampension
mere værd

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

Dirigent

Søren P. Espersen

Indhold

Sampension KP International A/S

Ledelsesberetning	Ledelsesberetning	3
	Hoved- og nøgletal	5
Arsregnskab	Resultatopgørelse	6
	Balance	7
	Egenkapitalopgørelse	9
	Pengestrømsopgørelse	10
	Anvendt regnskabspraksis	11
	Noter til regnskabet	17
Selskabsoplysninger	Selskabsoplysninger	22
Påtegninger og erklæringer	Ledelsespåtegning	23
	Revisionserklæringer	24

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Sampension KP International A/S's aktivitet består i, gennem direkte og indirekte investeringer, at eje og administrere fast ejendom og dermed forbunden virksomhed uden for Danmark.

Udvikling i regnskabsåret

Årets resultat blev et overskud på 322,8 mio. kr. i forhold til et overskud på 38,7 mio. kr. i 2014. 2015 var som forventet, herunder opskrivninger på særligt to ejendomme samt salg af en ejendom.

I 2015 var selskabets ejendomme næsten fuldt udlejet bortset fra to etager i Finsbury Pavement, samt Heathrow Approach, hvor lejer havde opsagt lejemålet med fraflytning marts 2015. Det resulterede i et samlet resultat af primær drift på 45,3 mio. kr. Lejeindtægterne udgør 64,3 mio. kr. mod sidste år 87,4 mio. kr., hvilket er et fald på 26,5 %. Faldet skyldes salg af Burgess Hill og opsagt lejemål i Heathrow Approach, samt de to ledige etager i Finsbury Pavement.

Administrationsomkostningerne udgør i alt 19,0 mio. kr. mod 16,6 mio. kr. i 2014. Stigningen i administrationsomkostningerne skyldes primært en stigning i ejendomsomkostninger for tomme arealer i Heathrow Approach.

Indtægter for kapitalandele i tilknyttede virksomheder udgør i alt 57,5 mio. kr. mod 18,3 mio. kr. i 2014. Stigningen i indtægterne skyldes primært stigning i opskrivninger på ejendommene.

De finansielle nettoomkostninger udgør i alt -37,1 mio. kr. mod -43,4 mio. kr. i 2014. Ændringen skyldes overvejende fald i renteudgifter da lånet vedrørende Burgess Hill er indfriet.

Årets resultat er ligeledes påvirket af, at der i året er foretaget nettoopskrivninger på ejendomme med 188,8 mio. kr. samt salg af Burgess Hill over bogført værdi i alt 49,9 mio. kr. Derudover påvirker markedsværdireguleringen af lån resultatet med 18,3 mio. kr. mod 10,6 mio. kr. i 2014. Der er realiseret et lån for Burgess Hill med et tab på 7,7 mio.kr.

Målt på nøgletal er selskabets løbende drift præget af stabilitet, idet såvel overskudsgraden som afkastningsgraden er positive. Overskudsgraden er på 70,4 % mod 81,0 % foregående år. Egenkapitalforrentningen er 45,5 % mod 7,6 % i 2014, hvilket primært skyldes stigning i markedsværdiregulering af ejendommene samt salg af Burgess Hill. Gennemsnittet for egenkapitalforrentningen de foregående fire år var 4,3 %.

Sampension koncernen finansierer ejendomsinvesteringerne ved egen lånefinansiering, hvilket påvirker egenkapitalandelen, som udgør 51,1 % af balancen mod 34,9 % i 2014. Lånefinansieringen består primært af langfristet gæld, der udgør 801,2 mio. kr. ultimo 2015 mod 939,4 mio. kr. i 2014.

Forventninger til 2016

I løbet af 2016 forventer vi yderligere en række opskrivninger, som følge af udlejning af de ombyggede/reoverede ejendomme i England.

Ombygningen af Heathrow Approach uden for London blev færdig ultimo 2015, og forventningen er, at få udlejet ejendommen i løbet af 2016.

Derudover fokuseres der i 2016 på at få de to istandsatte etager af Finsbury Pavement i London udlejet, hvor markedsvilkår er væsentlig bedre end tidligere forventet.

Der pågår desuden forhandlinger med en ny lejer af George Street i Edinburgh, idet den nuværende lejer har opsagt lejemålet til fraflytning ved udgangen af 2017. Det forventes at få en kontrakt på plads med en ny lejer i 2016, hvilket vil få effekt på værdiansættelsen af ejendommen i 2016.

Udviklingen på det engelske ejendomsmarked følges nøje med henblik på køb af ejendomme.

Særlige risici

Usikkerhed ved indregning og måling

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

Risici på ejendomsporteføljen

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

Pr. 31. december 2015 er værdien af selskabets aktiver opgjort efter DCF-modellen og modsvarer et gennemsnitligt direkte afkastkrav 5,2 % for porteføljen som helhed.

Valutarisici

Valutarisikoen på de tilknyttede virksomheders ejendomsportefølje er delvist afdækket gennem låneoptagelse til finansiering af ejendommene i samme valuta som ejendommene.

Miljøforhold

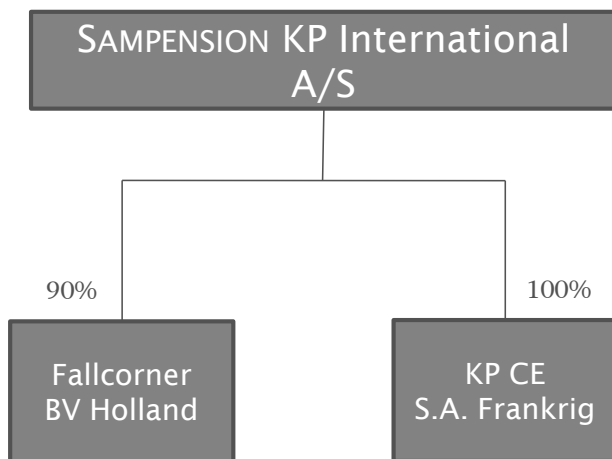
Selskabets aktivitet er koncentreret om serviceydelser og vurderes ikke at have væsentlig indflydelse på det omgivende miljø.

Videnressourcer og udviklingsaktiviteter

Administrationen varetages af Sampension Administrationsselskab a/s. Sampension er en videnstung virksomhed, hvis væsentligste interne ressourcer er virksomhedens ansatte samt de IT-systemer, som anvendes i den daglige administration. Sampensions produktudviklings- og servicestrategi skal sikre virksomhedens fortsatte konkurrenceevne i et marked under konstant forandring. Som grundlæggende elementer i arbejdet med virksomhedens strategier sker der en udvikling af de ansattes kompetencer med henblik på at sikre, at opstillede forretningsmål nås. Tilsvarende udvikles virksomhedens IT-kompetence løbende og udgør således en af selskabets kernekompetencer og er dermed en væsentlig konkurrenceparameter.

Selskabsoversigt

Sampension KP International A/S's investeringer foretages i moderselskabet og via datterselskaber.



Hovedtal og nøgletal for Sampension KP International A/S

T. kr.	2015	2014	2013	2012	2011
Resultatopgørelse:					
Husleje	64.266	87.416	78.886	80.650	75.888
Resultat af ordinær primær drift	45.255	70.841	57.452	61.701	33.291
Værdireguleringer på ejendomme	188.848	-4.309	-34.115	-84.373	31.677
Finansielle poster, netto	-37.090	-43.418	-33.219	-52.421	-65.394
Årets resultat	322.792	38.686	52.432	-63.608	59.176
Balance:					
Investeringer i materielle anlægsaktiver	95.211	0	0	0	76
Balance sum	1.720.890	1.539.355	1.435.903	1.459.291	1.569.189
Egenkapital	880.232	537.721	484.765	439.760	533.010
Nøgletal i %:					
Overskudsgrad	70,4	81,0	72,8	76,5	43,9
Afkastningsgrad	3,6	6,3	5,1	5,2	2,8
Egenkapitalandel	51,1	34,9	33,8	30,1	34,0
Forrentning af egenkapital	45,5	7,6	11,3	-13,1	11,5

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

Årsregnskab

		RESULTATOPGØRELSE	
Note:	t.kr.	2015	2014
1.	HUSLEJE	64.266	87.416
2.	ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER	-19.010	-16.575
	RESULTAT AF ORDINÆR PRIMÆR DRIFT	45.255	70.841
6.	Op- og nedskrivninger på investeringsejendomme	188.848	-4.309
	Gevinst ved salg af ejendom	49.852	0
	Tab ved indfrielse af lån	-7.668	0
	Markedsværdiregulering af lån	18.309	10.614
	DRIFTSRESULTAT	294.597	77.145
7.	Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder	57.512	18.338
3.	Finansielle indtægter	1.328	764
4.	Finansielle omkostninger	-38.418	-44.182
	RESULTAT FØR SKAT	315.019	52.065
5.	Skat af årets resultat	7.774	-13.378
	ÅRETS RESULTAT	322.792	38.686
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
	Overført til reserve for nettoopskrivning	57.512	18.338
	Overført til overført resultat	265.280	20.349
	Disponeret i alt	322.792	38.686

BALANCE			
Note:	t.kr.	2015	2014
	AKTIVER		
	ANLÆGSAKTIVER		
	Materielle anlægsaktiver		
6.	Investeringsejendomme	1.369.222	1.167.419
	Materielle anlægsaktiver, i alt	1.369.222	1.167.419
	Finansielle anlægsaktiver		
7.	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	303.363	245.207
	Finansielle anlægsaktiver, i alt	303.363	245.207
	ANLÆGSAKTIVER, I ALT	1.672.585	1.412.626
	OMSÆTNINGSAKTIVER		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	0	12.000
	Udsudte skatteaktiver	12.501	5.560
	Andre tilgodehavender	28.033	24.750
	Tilgodehavender, i alt	40.535	42.310
	Likvide beholdninger	7.770	84.419
	OMSÆTNINGSAKTIVER, I ALT	48.304	126.729
	AKTIVER, I ALT	1.720.890	1.539.355

BALANCE			
Note:	t.kr.	2015	2014
	PASSIVER		
	EGENKAPITAL		
	Selskabskapital	449.975	449.975
	Reserve for nettoopskrivning	148.882	90.379
	Overført resultat	281.375	-2.633
	EGENKAPITAL, I ALT	880.232	537.721
	LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE		
	Gæld til moderselskab	801.217	939.386
8.	LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE, I ALT	801.217	939.386
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE		
	Selskabsskat	4.679	11.177
	Gæld til tilknyttede virksomheder	17.663	22.525
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.874	1.543
	Anden gæld	0	7.980
9.	Periodeafgrænsningposter	12.226	19.024
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE, I ALT	39.442	62.248
	GÆLDSFORPLIGTELSE, I ALT	840.659	1.001.635
	PASSIVER, I ALT	1.720.890	1.539.355
10.	Panthæftelser og eventualforpligtelser		
11.	Koncerninterne transaktioner		
12.	Hoved- og nøgletal		
13.	Medarbejderforhold		

EGENKAPITALOPGØRELSE

t.kr.

	Selskabs kapital	Reserve for valutakurs regulering	Reserve for netto-opskrivning	Overført resultat	Udbytte for året	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	449.975	0	90.379	-2.633	0	537.721
Primoregulering	0	0	347	-347	0	0
Valutakursregulering	0	19.074	644	0	0	19.719
Årets resultat	0	0	57.512	265.280	0	322.792
Modregning af reserve	0	-19.074	0	19.074	0	0
Egenkapital 31. december 2015	449.975	0	148.882	281.375	0	880.232

Selskabskapital	2015	2014	2013	2012	2011
Saldo 1. januar	449.975	449.975	449.975	449.975	449.975
Kapitalændring	0	0	0	0	0
Selskabskapital 31. december	449.975	449.975	449.975	449.975	449.975
Antal aktier af 1 t.kr.	449.975	449.975	449.975	449.975	449.975

PENGESTRØMSOPGØRELSE

t.kr.	2015	2014
Årets resultat	322.792	38.686
1. Regulering for finansielle poster mv.	-277.537	32.154
2. Ændring i driftskapital	-5.871	-35.079
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	39.385	35.762
Renteindbetalinger og lignende	1.328	764
Renteudbetalinger og lignende	-38.418	-44.182
Pengestrømme fra ordinær drift	2.295	-7.656
Betalt selskabsskat	-7.387	-5.927
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-5.092	-13.583
Nettoinvestering, materielle og finansielle anlægsaktiver	138.196	31.010
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	138.196	31.010
Nettobetalinger på gæld	-209.753	10.614
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-209.753	10.614
Ændring i likvider	-76.649	17.428
Likvider primo	84.419	66.991
Likvider ultimo	7.770	84.419
1. Reguleringer		
Finansielle indtægter	-1.328	-764
Finansielle omkostninger	38.418	44.182
Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-57.512	-18.338
Op- og nedskrivninger på investeringsejendomme	-188.848	4.309
Investeringsejendomme, reliseret	-49.852	0
Lån, realiseret salg af Burgess Hill	7.668	0
Markedsværdiregulering af lån	-18.309	-10.614
Skat af årets resultat	-7.774	13.378
	-277.537	32.154
2. Ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	8.716	-31.940
Ændring i kortfristede gældsforpligtelser	-14.587	-3.139
	-5.871	-35.079

Anvendt regnskabspraksis

Selskabets årsrapport er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mellemstor klasse C-virksomhed, hvis hovedaktivitet er investering i ejendomme.

Regnskabsopstillingen og teksten til regnskabsposterne er tilpasset selskabets aktiviteter.

Årsrapporten for Sampension KP International A/S og selskabets datterselskaber indgår i koncernregnskabet for Sampension KP Livsforsikring a/s. Der udarbejdes ikke selvstændigt koncernregnskab for Sampension KP International A/S.

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. Kursregulering som følge af omregning fra funktionel valuta til præsentationsvaluta indregnes dog direkte på egenkapitalen. 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser generelt til dagsværdi. Dette er nærmere beskrevet under de enkelte regnskabsposter.

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

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

Koncerninterne transaktioner

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

Resultatopgørelse

Husleje

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

Administrationsomkostninger

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

Op - og nedskrivninger

Posten indeholder de værdireguleringer som foretages i forbindelse med, at investeringsejendommene og dertilhørende gældsforpligtelser måles til dagsværdi. Endvidere indgår regnskabsmæssige gevinster og tab ved afhændelse af ejendomme.

Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder indeholder selskabets forholdsmæssige andel af det samlede resultat.

Finansielle indtægter

Posten indeholder periodiserede renter fra finansielle investeringsaktiver og anfordringstilgodehavender og modtagne udbytter af kapitalandele samt positive kursreguleringer.

Finansielle omkostninger

Posten renteudgifter indeholder primært årets prioritetsrenter og negative kursreguleringer.

Kursreguleringer

Kursreguleringer omfatter realiserede og urealiserede nettogevinster/-tab på investeringsaktiver, herunder valutakursreguleringer.

Valutakursreguleringen indeholder værdiregulering, der kan henføres til valutakursforskelle ved omregning til danske kroner.

Aktiver og passiver i fremmed valuta, herunder aktiver og passiver i udenlandske dattervirksomheder, omregnes til danske kroner efter lukkekursen på balancedagen. Transaktioner i året omregnes til transaktionsdagens valutakurs, såvel realiserede som urealiserede valutakursgevinster og kurstab indregnes i resultatopgørelsen. Resultat i dattervirksomheder omregnes efter gennemsnitskurser. Valutakursreguleringer som følge af omregning fra funktionel valuta til præsentationsvaluta indregnes dog direkte på egenkapitalen.

Selskabets udenlandske ejendomme betragtes som selvstændige udenlandske enheder. Som følge heraf indregnes valutakursreguleringer på ejendommene samt gældsforpligtelser relateret hertil direkte på egenkapitalen.

Kursreguleringer indgår under henholdsvis finansielle indtægter og finansielle omkostninger.

Skat af årets resultat

Indkomst der er optjent i Danmark indgår i national sambeskatning med moderselskabet Sampension KP Livsforsikring a/s.

Sampension KP Livsforsikring a/s har fravalgt international sambeskatning. Som konsekvens heraf beskattes indkomsten af ejendommenes resultat i de respektive lande, og den i udlandet betalte skat er endelig skat.

Sampension KP Livsforsikring a/s fungerer som administrationsselskab i relation til afregning af selskabsskat over for myndighederne.

Der foretages fuld koncernintern fordeling af skat, således at selskabet skal betale for anvendelse af eventuelle negative skattepligtige indkomster fra de sambeskattede selskaber, ligesom selskabet modtager refusion for de sambeskattede selskabers anvendelse af eventuelt skattemæssigt underskud i selskabet. Betaling henholdsvis refusion svarer til værdien af det anvendte skattemæssige underskud. Den samlede selskabsskat af de danske datterselskabers nationale beskatningsgrundlag indregnes og betales af Sampension KP Livsforsikring a/s.

Skat af årets resultat omfatter såvel beregnet skat af årets skattepligtige indkomst som regulering af udskudt skat. Aktuell skat er beregnet med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke skattepligtige indtægter og ikke fradragsberettigede omkostninger. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

De sambeskattede selskaber indgår i a'conto skatteordningen. Selskabet hæfter solidarisk med administrationsselskabet for den del af indkomstsatten, a'contoskatten og restskatten samt tillæg og renter, der vedrører den del af indkomsten, som fordeles til selskabet.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til en beregnet dagsværdi i henhold til Finanstilsynets bekendtgørelse. Dagsværdien opgøres efter DCF-metoden (Discounted cash flow) på grundlag af den enkelte ejendoms forventede indtægter og omkostninger for en 10 årig budgetperiode.

Ved køb og salg af eksisterende ejendomme sker tilgangen respektive afgang ved aftalens indgåelse. Selskabets udenlandske ejendomme betragtes som selvstændige udenlandske enheder.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Koncerninterne lån ydes på markedsvilkår og i henhold til skriftlige aftaler. Koncerninterne lån måles til en skønnet dagsværdi på balancedagen.

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.

Likvide beholdninger

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

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser, dvs. koncerninterne lån og gæld til kreditinstitutter vedrørende ejendomsinvesteringer, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles de finansielle forpligtelser til dagsværdi. Værdireguleringen indgår i finansielle poster i resultatopgørelsen.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, der omfatter modtagne deposita, aktuelle skatteforpligtelser og gæld til tilknyttede virksomheder, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Pengestrømsopgørelse

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

Pengestrøm fra driftsaktivitet

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

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter nettoinvestering i materielle investeringsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

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

Likvide beholdninger

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

Nøgletal

Nøgletal er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens "Anbefalinger og Nøgletal 2015".

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

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

NOTER TIL REGNSKABET

t.kr.

2015

1. HUSLEJE

Alle huslejeindtægter stammer fra EU lande ekskl. Danmark

64.266

2. ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER

Ud over selskabets ulønnede direktør har der ikke været ansatte i selskabet.

Bestyrelsen har ikke modtaget vederlag i løbet af året.

Administrationsomkostninger består alene af omkostninger forbundet med driften.

3. FINANSIELLE INDTÆGTER

Øvrige renteindtægter

26

Valutakursregulering

1.301

Finansielle indtægter, i alt

1.328

Koncerninterne renter i 2014, udgjorde 367 t.kr.

4. FINANSIELLE OMKOSTNINGER

Koncerninterne renter

-37.943

Øvrige renteudgifter

-75

Valutakursregulering

-400

Finansielle omkostninger, i alt

-38.418

Koncerninterne renter i 2014, udgjorde -40.970 t.kr.

Noter (fortsat)

t.kr.	2015
5. SKAT AF ÅRETS RESULTAT	
årets skat	8.663
Selskabsskat udl.	-889
Skat af årets resultat, i alt	7.774
6. INVESTERINGSEJENDOMME	
Anskaffelsessum pr. 1. januar	1.470.607
Nyanskaffelser og forbedringer i året	95.211
Afgang i året	-235.670
Anskaffelsessum pr. 31. december	1.330.149
Opskrivninger pr. 1. januar	77.552
Valutakursreguleringer	44.824
Årets opskrivninger	111.770
Opskrivninger pr. 31. december	234.147
Nedskrivninger pr. 1. januar	-380.741
Valutakursregulering	20.755
Tilbageførsel af tidligere års nedskrivninger	77.078
Afgang i året	87.834
Nedskrivninger pr. 31. december	-195.074
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	1.369.222

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

Ejendommene måles til markedsværdi.

Ejendommene er omregnet til balancedagens ultimo kurs.

Ejendommene er ikke offentlig vurderet.

Ejendommene er forsikret til fuld- og nyværdi.

Ejendomsporteføljen består af erhversejendomme, undtaget en enkelt udlejningslejlighed, hvor afkastprocenten er 4,00.

For erhversejendommene fordeler afkastprocenterne sig således:

Højeste afkastprocent er 6,25.

Laveste afkastprocent er 4,50.

Den gennemsnitlige afkastprocent er 5,20.

Noter (fortsat)

t.kr.	2015			
	Afkastkrav*	Dagsværdi i mio. kr.	Andel af porteføljen	Ændring i værdi ved en ændring i afkastkrav på +1%
Effekten af en ændring i afkastkravet for den samlede portefølje	4,00% - 5,00%	429.566	31%	-19%
	5,00% - 6,00%	673.656	49%	-18%
	6,00% - 7,00%	266.000	19%	-18%
		1.369.222	100%	-19%

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

7. KAPITALANDELE I TILKNYTTED E VIRKSOMHEDER

Anskaffelsessum pr. 1. januar	154.481
Årets tilgang	0
Anskaffelsessum pr. 31. december	154.481
Værdiregulering pr. 1. januar	90.726
Årets resultat	57.512
Valutakursregulering	644
Modtaget udbytte	0
Værdiregulering pr. 31. december	148.882
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	303.363

t.kr.	Ejerandel		Resultat i årsrapport		Egenkapital i årsrapport	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Fallcorner BV, Holland	90,00%	90,00%	26.185	-31.845	76.573	50.249
KP CE s.a., Frankrig	100,00%	100,00%	33.946	46.998	234.448	199.982

Noter (fortsat)

t.kr. 2015

8. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTIGELSER

Gæld til moderselskab	<u>801.217</u>
Langfristede gældsforpligtelser, i alt	<u><u>801.217</u></u>
Af den samlede langfristede gæld forfalder der efter 5 år	<u>402.184</u>

9. PERIODEAFGRÆNSNINGSPOSTER

Periodeafgrænsningsposter vedrører forudbetalt husleje.

10. PANTHÆFTELSE OG EVENTUALFORPLIGTELSE

Koncernens danske selskaber 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.

11. KONCERNINTERNE TRANSAKTIONER

Løbende koncerninterne transaktioner:

Renter, netto	-37.943
Administrationsaftaler m.v.	<u>9.195</u>
	<u><u>-28.748</u></u>

12. HOVED- OG NØGLETAL

Hoved- og nøgletaloversigten fremgår af ledelsesberetningen på side 5.

13. MEDARBEJDERFORHOLD

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

Selskabsoplysninger

Navn og adresse

Sampension KP International A/S
Tuborg Havnevej 14
2900 Hellerup

Hjemstedskommune: Gentofte

Telefon nr.: 77 33 18 77

CVR-nr.: 19 69 68 98

Telefax nr.: 77 33 14 85

Stiftet: 16. september 1996

Aktionærer

Sampension KP Livsforsikring a/s, Gentofte som ejer 100 % af aktiekapitalen.

Bestyrelse

Administrerende direktør, Hasse Jørgensen

Økonomidirektør, Mads Smith Hansen

Matematisk direktør, Flemming Windfeld

Direktion

Investeringsdirektør, Henrik Olejasz Larsen

Intern revision

Koncernrevisionschef, Gert Stubkjær

Ekstern revision

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Strandvejen 44

2900 Hellerup

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 15. marts 2016 på selskabets adresse.

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 for Sampension KP International A/S.

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 29. februar 2016

Direktion

Henrik Olejasz Larsen

Direktør

/Mads Smith Hansen

Økonomidirektør

Bestyrelsen

Hasse Jørgensen

(formand)

Mads Smith Hansen

Flemming Windfeld

Revisionserklæringer

Intern revisions erklæringer

Påtegning på årsregnskabet

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

Den udførte revision

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

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

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

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

Hellerup, den 29. februar 2016

Gert Stubkjær

Koncernrevisionschef

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Sampension KP International A/S

Påtegning på årsregnskabet

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Revisors ansvar

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

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

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Hellerup, den 29. februar 2016

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Christian F. Jakobsen
statsautoriseret revisor

Claus Christensen
statsautoriseret revisor