

SAMPENSION KP INTERNATIONAL A/S, CVR.NR. 19 69 68 98
TUBORG HAVNEVEJ 14, 2900 HELLERUP

Årsrapport

2018

sampension
mere værd

Indhold

Ledelsesberetning	Selskabsoplysninger	3
	Beretning	4
	Koncernoversigt	7
Årsregnskab	Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
	Balance 31. december	9
	Egenkapitalopgørelse	11
	Noter til regnskabet	12
	Ledelsespåtegning	21
	Intern revisions revisionspåtegning	22
	Den uafhængige revisors revisionspåtegning	23

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

Navn og adresse

Sampension KP International A/S
Tuborg Havnevej 14
2900 Hellerup

Hjemstedskommune: Gentofte

Telefon nr.: 77 33 18 77

Telefax nr.: 77 33 14 85

Hjemmeside: www.sampension.dk

E-mail: sampension@sampension.dk

CVR.nr.: 19 69 68 98

Stiftet: 16.09.1996

Aktionærer

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

Bestyrelse

Hasse Jørgensen
Morten Lund Madsen
Flemming Windfeld

Direktion

Henrik Olejasz Larsen

Intern revision

Koncernrevisionschef, Gert Stubkjær

Ekstern revision

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 24. april 2019 på selskabets adresse.

Koncernregnskab

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

Beretning

Hovedaktivitet

Sampension KP International A/S' aktiviteter 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 vurderes som tilfredsstillende i et marked præget af vanskelige vilkår i Storbritannien, hvor langt størstedelen af porteføljen er placeret. Der er fortsat behersket aktivitet på det britiske ejendomsmarked, hvor lejere har vist sig mindre villige til at indgå langfristede lejeaftaler. En tendens, der ventes at fortsætte ind i 2019.

Årets resultat blev et overskud på 191,6 mio. kr. i forhold til et underskud på 9,2 mio. i 2017. Stigningen i årets resultat skyldes primært indtægter fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder, som i 2018 udgjorde 196,9 mio. kr. mod 17,5 mio. kr. i 2017. Stigningen på 179,4 mio. kr. er hovedsageligt skabt som følge af værdireguleringer af ejendommene i Frankrig og Tyskland.

Der er desuden indregnet værdireguleringer af ejendomme på 8,3 mio. kr. i forhold til en nedskrivning på 30,6 mio. kr. i 2017, og endelig er resultatet præget af det lave aktivitetsniveau på ejendomsmarkedet i Storbritannien.

Resultatet af den primære drift udgjorde i 2018 18,8 mio. kr. mod tidligere 28,6 mio. kr. Dette fald på 9,8 mio. kr. kan forklares ved, at lejeindtægterne udgjorde 37,2 mio. kr. mod 50,2 mio. kr. i 2017. Faldet i lejeindtægter skyldes fraflytning af lejer som følge af reovering af Edinburgh-ejendommen.

I 2018 genererede tre ud af fem ejendomme et positivt cash flow med undtagelse af ejendommene Heathrow Approach og i Edinburgh. I forhold til Edinburgh er der underskrevet en lejekontrakt for hele ejendommen, når reoveringen er afsluttet, hvorfor cash flow for 2019 her forventes at være positivt.

Årets resultat er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Koncernen finansierer ejendomsinvesteringerne ved egen lånefinansiering. Lånefinansieringen består primært af gæld til tilknyttede virksomheder, der udgjorde 760,7 mio. kr. ultimo 2018 mod 724,9 mio. kr. ultimo 2017. Målt i GBP er selskabets gæld til moderselskabet uændret fra 2017 til 2018.

Forventninger til 2019

I 2019 forventes et resultatet før værdireguleringer på niveau med 2018. Det er fortsat udfordrende at finde langsigtede lejere til ejendommene i England, blandt andet grundet den væsentlige usikkerhed omkring det endelige udfald af Brexit-forhandlingerne. Udviklingen på det engelske ejendomsinvesteringsmarked overvåges nøje.

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.

Beretning

Risici på ejendomsporteføljen

Selskabets ejendomsportefølje værdiansættes efter Finanstilsynets regler, da selskabet har et livsforsikringselskab som moderselskab. Regelsættet indebærer, at ejendommens 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 2018 er værdien af selskabets investeringsejendomme opgjort efter DCF-metoden og modsvarer et stabiliseret afkastkrav på 5,5 % for porteføljen som helhed.

Som følge af de igangværende forhandlinger om Brexit og den generelle politiske situation i England er Sampension opmærksomme på eventuelle påvirkninger, positive som negative, af værdiansættelsen af engelske ejendomsinvesteringer. Som følge af den væsentlige usikkerhed omkring det endelige udfald af Brexit-forhandlingerne er det på nuværende tidspunkt ikke muligt med tilstrækkelig sikkerhed at kvantificere eventuelle effekter på værdiansættelsen af de engelske ejendomsinvesteringer, men forholdet følges tæt lige som der indhentes værdiansættelsesrapporter fra uafhængige valuarer på det engelske marked.

Valutarisici

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

Samfundsansvar

Der bliver redegjort for, hvordan investeringerne håndteres ansvarligt i administrationsfællesskabet 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 sampension.dk/samfundsansvar2018.

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

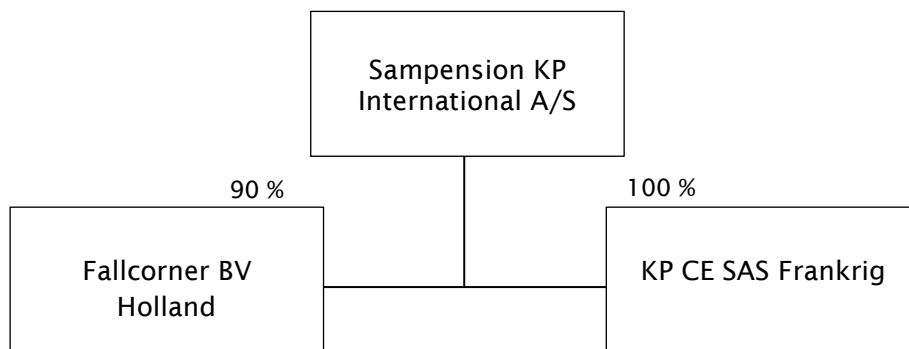
Beretning

Andel af det underrepræsenterede køn

Sammensætningen af selskabets bestyrelse og direktion udgør pr. 31. december 100 % mænd og 0 % kvinder. Sampension KP International 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 2018 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 sampension.dk/samfundsansvar2018.

Koncernoversigt



Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar – 31. december

Note	t.kr.	2018	2017
2	Huslejeindtægter	37.184	50.215
3	Administrationsomkostninger	-18.370	-21.595
	RESULTAT AF ORDINÆR PRIMÆR DRIFT	18.813	28.620
	Andre driftsindtægter og -omkostninger		
8	Værdireguleringer af ejendomme	8.318	-30.621
	Andre driftsindtægter og -omkostninger, i alt	8.318	-30.621
	RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	27.132	-2.002
9	Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder	196.863	17.538
10	Indtægter fra kapitalandele i associerede virksomheder	-2.367	681
4	Finansielle indtægter	639	589
5	Finansielle omkostninger	-25.196	-24.837
	RESULTAT FØR SKAT	197.072	-8.031
6	Skat af årets resultat	-5.496	-1.121
7	ÅRETS RESULTAT	191.576	-9.152

Balance 31. december

Note	t.kr.	2018	2017
	AKTIVER		
	ANLÆGSAKTIVER		
	Materielle anlægsaktiver		
8	Investeringsejendomme	1.168.035	1.122.194
	Materielle anlægsaktiver, i alt	1.168.035	1.122.194
	Finansielle anlægsaktiver		
9	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	512.428	314.174
10	Kapitalandele i associerede virksomheder	38.921	10.271
	Finansielle anlægsaktiver, i alt	551.349	324.444
	ANLÆGSAKTIVER, I ALT	1.719.385	1.446.638
	OMSÆTNINGSAKTIVER		
	Tilgodehavender		
	Udsudte skatteaktiver	0	13.014
	Tilgodehavende skatter	8.030	0
	Andre tilgodehavender	10.165	43.954
	Tilgodehavender, i alt	18.195	56.968
	Likvide beholdninger	30.984	31.258
	OMSÆTNINGSAKTIVER, I ALT	49.179	88.225
	AKTIVER, I ALT	1.768.564	1.534.865

Balance 31. december

Note	t.kr.	2018	2017
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
	Selskabskapital	449.975	449.975
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	355.779	160.363
	Overført resultat	175.553	187.025
	EGENKAPITAL, I ALT	981.307	797.363
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Langfristede gældsforpligtelser			
	Gæld til tilknyttede virksomheder	162.129	367.115
11	Langfristede gældsforpligtelser, i alt	162.129	367.115
Kort fristede gældsforpligtelser			
	Gæld til tilknyttede virksomheder	598.593	357.796
	Gæld til associerede virksomheder	18.671	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.543	3.771
12	Periodeafgrænsningposter	2.322	8.821
	Kort fristede gældsforpligtelser, i alt	625.128	370.388
	GÆLDSFORPLIGTELSE, I ALT	787.257	737.503
	PASSIVER, I ALT	1.768.564	1.534.865
1	Anvendt regnskabspraksis		
13	Eventualforpligtelser og øvrige økonomiske forpligtelser		
14	Koncerninterne transaktioner, nært stående parter og ejerforhold		
15	Begivenheder efter regnskabsårets udløb		

Egenkapitalopgørelse

t.kr.	Selskabs- kapital	Reserve for valutakurs- regulering	Reserve for indre værdis metode	Reserve for nettoopskriv- ning efter	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	449.975	0	160.363		187.025	797.363
Regulering tidligere år	0	0	480		-480	0
Reg. egenkapital 1. januar 2018	449.975	0	160.843		186.545	797.363
Valutakursregulering	0	-8.071	440		0	-7.632
Overført af årets resultat	0	0	194.497		-2.921	191.576
Modregning af reserve	0	8.071	0		-8.071	0
Egenkapital 31. december 2018	449.975	0	355.779		175.553	981.307
Selskabskapital	2018	2017	2016	2015	2014	
Saldo 1. januar	449.975	449.975	449.975	449.975	449.975	
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	

Noter til regnskabet

1 Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Sampension KP International A/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed med tilvalg af elementer fra klasse C.

Regnskabsopstillingen og teksten til regnskabsposterne er tilpasset selskabets aktiviteter.

Sampension KP International 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. 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, 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 2018 er værdien af selskabets investeringsejendomme opgjort efter DCF-metoden og modsvarer et gennemsnitligt direkte afkastkrav på 5,5 % for porteføljen som helhed.

Koncerninterne transaktioner

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

Omregning af fremmed valuta

Resultatopgørelsen for udenlandske dattervirksomheder og associerede virksomheder, der er selvstændige enheder, omregnes til transaktionsdagens kurs eller en tilnærmet gennemsnitskurs. Balanceposterne omregnes til balancedagens kurs. Valutakursreguleringer, der opstår ved omregning af egenkapitalen primo året og valutakursreguleringer, der opstår som følge af omregning af resultatopgørelsen til balance-dagens kurs, indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabets udenlandske ejendomme betragtes som en selvstændig udenlandsk enhed. Som følge heraf indregnes urealiserede valutakursreguleringer på ejendommene, samt gældsforpligtelser relateret hertil, direkte på egenkapitalen.

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.

Realiseret valutakursgevinst ved indfrielse af lån indeholder valutakursgevinster, der realiseres i forbindelse med refinansiering af eksisterende lån.

Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Indtægter fra 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, kursreguleringer, samt gevinster/tab ved salg af værdipapirer mv.

Noter til regnskabet

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat af årets resultat

Indkomst, der er optjent i Danmark, indgår i obligatorisk national sambeskatning med moderselskabet Sampension Livsforsikring A/S.

Sampension 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 Livsforsikring A/S fungerer som administrationsselskab i relation til afregning af selskabskat 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 over-/underskud.

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 aconto skatteordningen. Selskabet hæfter solidarisk med administrationsselskabet for den del af indkomstkatten, acontoskatten og restskatten samt tillæg og renter, der vedrører den del af indkomsten, som fordeles til selskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

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

Noter til regnskabet

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Virksomheder, hvor Sampension KP International 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 koncernens regnskabspraksis.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Virksomheder, hvor Sampension KP International A/S 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.

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.

Udskudte skatteaktiver

Udskudte skatteaktiver indregnes ud fra midlertidige forskelle mellem de regnskabsmæssige og de skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Udskudte skatteaktiver måles efter gældende skatteregler og med den skattesats, der forventes at være gældende, når den udskudte skat forventes anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser. Udskudte skatteaktiver vedrørende uudnyttede skattemæssige underskud indregnes i det omfang det er sandsynligt, at sådanne underskud kan udnyttes ved modregning i overskud i efterfølgende år.

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

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

Kortfristede gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser, der blandt andet omfatter gæld til kreditorer, modtagne deposita, skyldige skatter og afgifter, samt gæld til tilknyttede virksomheder, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Noter til regnskabet

t.kr.	2018
2 Huslejeindtægter	
Alle huslejeindtægter stammer fra EU lande ekskl. Danmark	<u>37.184</u>
3 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.	
4 Finansielle indtægter	
Øvrige finansielle indtægter	<u>639</u>
Finansielle indtægter, i alt	<u>639</u>
Renter fra tilknyttede virksomheder i 2017 udgjorde 0 t.kr.	
5 Finansielle omkostninger	
Renter til tilknyttede virksomheder	-25.139
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-57</u>
Finansielle omkostninger, i alt	<u>-25.196</u>
Renter til tilknyttede virksomheder i 2017 udgjorde -24.528 t.kr.	
6 Skat af årets resultat	
Regulering af skat tidligere år	795
Udskudt skat	-7.364
Årets skat	<u>1.073</u>
Skat af årets resultat, i alt	<u>-5.496</u>
7 Forslag til resultat disponering	
Overført til reserve for nettoopskrivning	194.497
Overført til overført resultat	<u>-2.921</u>
Disponeret i alt	<u>191.576</u>

Noter til regnskabet

t.kr. 2018

8 Investeringsejendomme

Anskaffelsessum pr. 1. januar	1.349.349
Nyanskaffelser og forbedringer i året	<u>54.601</u>
Anskaffelsessum pr. 31. december	<u>1.403.950</u>
Opskrivninger pr. 1. januar	71.809
Valutakursreguleringer	-11.696
Årets opskrivninger	<u>45.369</u>
Opskrivninger pr. 31. december	<u>93.001</u>
Nedskrivninger pr. 1. januar	-298.964
Valutakursregulering	-5.382
Årets ned- og afskrivninger	-87.602
Tilbageførsel af tidligere års nedskrivninger	<u>63.032</u>
Nedskrivninger pr. 31. december	<u>-328.916</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u><u>1.168.035</u></u>

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.

I ejendomsporteføljen indgår tre udlejningslejligheder, hvor afkastprocenten er 4,00.

For erhvervsejendommene fordeler afkastprocenterne sig således:

Højeste afkastprocent er 7,00.

Laveste afkastprocent er 4,50.

Den gennemsnitlige afkastprocent er 5,50.

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 afkastkrav på +1%
4,00 % - 5,00 %	349.176	30%	-20%
5,00 % - 6,00 %	623.552	53%	-19%
6,00 % - 7,00 %	195.308	17%	-17%
	1.168.035	100%	-19%

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

Noter til regnskabet

t.kr.	2018
9 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	
Anskaffelsessum pr. 1. januar	154.481
Anskaffelsessum pr. 31. december	154.481
Værdiregulering pr. 1. januar	159.693
Regulering tidligere år	480
Årets resultat	196.863
Valutakursregulering	911
Værdiregulering pr. 31. december	357.947
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	512.428

t.kr.	Ejerandel	Resultat i årsrapport	Egenkapital i årsrapport	Indgår i årsrapport
Fallcorner BV, Holland	90%	99.006	143.157	128.842
KP CE SAS, Frankrig	100%	108.238	383.583	383.583

t.kr.	2018
10 Kapitalandele i associerede virksomheder	
Anskaffelsessum pr. 1. januar	9.602
Årets tilgang	31.489
Anskaffelsessum pr. 31. december	41.090
Værdiregulering pr. 1. januar	669
Årets resultat	-2.367
Valutakursregulering	-472
Værdiregulering pr. 31. december	-2.169
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	38.921

t.kr.	Ejerandel	Indgår i årsrapport
Greystar UK Multifamily Unit Trust, UK *	45%	38.921

* Indregnet på baggrund af modtaget rapportering pr. 30. september 2018 reguleret for likvide bevægelser i 4. kvartal 2018.

Noter til regnskabet

t.kr.	2018
11 Langfristede gældsforpligtelser	
Gæld til tilknyttede virksomheder	162.129
Langfristede gældsforpligtelser, i alt	162.129
Af den samlede langfristede gæld forfalder der mellem 1-5 år	162.129
12 Periodeafgrænsningsposter	
Periodeafgrænsningsposter vedrører forudbetalt husleje.	
13 Eventualforpligtelser og øvrige økonomiske forpligtelser	
Koncernens danske selskaber 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 har givet tilsagn om deltagelse i senere investeringer i kapitalandele i associerede virksomheder på i alt t.kr.	373.006
14 Koncerninterne transaktioner, nærtstående parter og ejerforhold	
Koncerninterne transaktioner:	
Renter, netto	-25.139
Administrationsaftaler m.v.	7.474
Aftaleindskud (højest månedlige saldo)	258.273
Gæld til tilknyttede virksomheder:	
Sampension Livsforsikring A/S	760.722
	760.722
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.	
15 Begivenheder efter regnskabsårets udløb	
Der er fra balancedagen og til dato ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.	

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 3. april 2019

Direktion

Henrik Olejasz Larsen
Direktør

/Morten Lund Madsen
Økonomidirektør

Bestyrelsen

Hasse Jørgensen
(formand)

Morten Lund Madsen

Flemming Windfeld

Intern revisions revisionspåtegning

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet for Sampension KP International A/S giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 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 International A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018. 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 3. april 2019

Gert Stubkjær
Koncernrevisionschef

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Sampension KP International A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Sampension KP International A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, 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.

Hellerup, den 3. april 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Claus Christensen

statsautoriseret revisor

mne33687