

SAMPENSION INTERNATIONAL A/S, CVR.NR. 19 69 68 98

TUBORG HAVNEVEJ 14, 2900 HELLERUP

Årsrapport 2017

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	22
	Intern revisions revisionspåtegning	23
	Den uafhængige revisors revisionspåtegning	24

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

Bestyrelse

Administrerende direktør, Hasse Jørgensen

Økonomidirektør, Morten Lund Madsen

Matematisk direktør, Flemming Windfeld

Direktion

Investeringsdirektør, Henrik Olejasz Larsen

Intern revision

Koncernrevisionschef, Gert Stubkjær

Ekstern revision

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Strandvejen 44

2900 Hellerup

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 23. april 2018 på selskabets adresse.

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Sampension KP Livsforsikring A/S, Gentofte - CVR. nr. 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 England, hvor langt størstedelen af porteføljen er placeret. Der er fortsat behersket aktivitet på det engelske ejendomsmarked, hvor lejere har vist sig mindre villige til at indgå langfristede lejeaftaler. En tendens der ventes at fortsætte ind i 2018.

Årets resultat blev et underskud på 9,2 mio. kr. i forhold til et overskud på 8,9 mio. kr. i 2016. Foranlediget af det lave aktivitetsniveau på ejendomsmarkedet i England blev året kendetegnet ved nedskrivninger på ejendomme, samt urealiserede valutakurstab på grund af en GBP-kurs der i 2017 faldt med 3,4 procent.

Årets resultat lever ikke op til ledelsens forventninger for 2017, men vurderes som tilfredsstillende i lyset af de fortsat vanskelige markedsvilkår.

I 2017 var selskabets ejendomme næsten fuldt udlejet bortset fra Heathrow Approach. Det resulterede i et samlet resultat af primær drift på 28,6 mio. kr. Lejeindtægterne udgør 50,2 mio. kr. mod 53,0 mio. kr. sidste år, hvilket er et fald på 5,3 %. Faldet skyldes primært faldet i GBP-kursen.

Administrationsomkostningerne udgør i alt 21,6 mio. kr. mod 23,7 mio. kr. i 2016. Faldet i administrationsomkostningerne skyldes primært et fald i ejendomsomkostninger for tomme arealer i Heathrow Approach, samt et lavere koncerninternt administrationsvederlag.

De finansielle nettoomkostninger udgør i alt 24,2 mio. kr. mod 25,4 mio. kr. i 2016. Ændringen skyldes overvejende fald i renteudgifter som følge af faldet i GBP. Målt i GBP er selskabets gæld til moderselskabet uændret fra ultimo 2016 til ultimo 2017.

Målt på nøgletal er selskabets løbende drift præget af store udsving fra år til år. Overskudsgraden er på 57,0 % mod 55,2 % i 2016. Egenkapitalforrentningen er -1,1 % mod 1,0 % i 2016, hvilket primært skyldes nedskrivninger af investeringsejendomme i 2017. Gennemsnittet for egenkapitalforrentningen de foregående fire år var 11,7 %.

Koncernen finansierer ejendomsinvesteringerne ved egen lånefinansiering, hvilket påvirker egenkapitalandelen, som udgør 52,0 % af balancen mod 53,1 % i 2016. Lånefinansieringen består primært af langfristet gæld, der udgør 632,5 mio. kr. ultimo 2017 mod 654,6 mio. kr. ultimo 2016.

Forventninger til 2018

I 2018 forventes ejendommenes drift forværret sammenlignet med 2017. Det skyldes planlagt ombygning af ejendommen 10 George Street i Edinburgh i årene 2018 og 2019, samt udfordringer med at finde langsigtede lejere til ejendommen Heathrow Approach uden for London. Udviklingen på det engelske ejendomsinvesteringsmarked følges nøje.

Beretning

Særlige risici

Usikkerhed ved indregning og måling

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

Risici på ejendomsporteføljen

Selskabets ejendomsportefølje værdiansættes efter Finanstilsynets regler, da selskabet har et livsforsikringselskab som moderselskab. Regelsættet indebærer, at 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 10 år og diskonteringsrenten.

Pr. 31. december 2017 er værdien af selskabets investeringsejendomme opgjort efter DCF-modellen og modsvarer et gennemsnitligt direkte afkastkrav på 5,3 % for porteføljen som helhed.

Valutarisici

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

Samfundsansvar

Sampension KP Livsforsikring A/S har en politik for samfundsansvar - CSR (Corporate Social Responsibility), der blandt andet tager afsæt i selskabets rolle som institutionel investor. Der henvises til notatet om samfundsansvar på vores hjemmeside www.sampension.dk. Denne politik er sammenfaldende med politikken for Sampension KP International A/S.

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

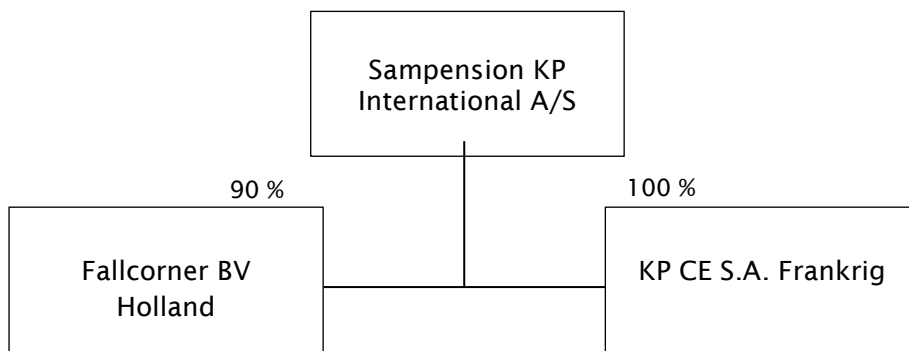
Andel af det underrepræsenterede køn

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 KP Livsforsikring A/S med en ren intern bestyrelse ikke en selvstændig politik for det underrepræsenterede køn. Bestyrelsen for moderselskabet Sampension KP Livsforsikring A/S har for koncernen vedtaget en politik for kønsdiversitet med henblik på at fremme det underrepræsenterede køns ledelsesmuligheder. Der henvises til ledelsesberetningen i årsrapporten 2017 for Sampension KP Livsforsikring A/S for koncernens politik for det underrepræsenterede køn.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Koncernoversigt



Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar – 31. december

Note	t.kr.	2017	2016
1	Huslejeindtægter	50.215	53.004
2	Administrationsomkostninger	-21.595	-23.734
	RESULTAT AF ORDINÆR PRIMÆR DRIFT	28.620	29.270
	Andre driftsindtægter og -omkostninger		
7	Værdireguleringer af ejendomme	-30.621	588
	Realiseret valutakursgevinst ved indfrielse af lån	0	9.902
	RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	-2.002	39.760
8	Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder	17.538	-6.024
9	Indtægter fra kapitalandele i associerede virksomheder	681	0
3	Finansielle indtægter	589	1.014
4	Finansielle omkostninger	-24.837	-26.426
	RESULTAT FØR SKAT	-8.031	8.324
5	Skat af årets resultat	-1.121	550
6	ÅRETS RESULTAT	-9.152	8.874

Balance 31. december

Note

t.kr.	2017	2016
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
Materielle anlægsaktiver		
7 Investeringsejendomme	1.122.194	1.184.003
Materielle anlægsaktiver, i alt	1.122.194	1.184.003
Finansielle anlægsaktiver		
8 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	314.174	296.211
9 Kapitalandele i associerede virksomheder	10.271	0
Finansielle anlægsaktiver, i alt	324.444	296.211
ANLÆGSAKTIVER, I ALT	1.446.638	1.480.214
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
Udskudte skatteaktiver	13.014	13.288
Andre tilgodehavender	43.954	17.820
Tilgodehavender, i alt	56.968	31.108
Likvide beholdninger	31.258	29.307
OMSÆTNINGSAKTIVER, I ALT	88.225	60.415
AKTIVER, I ALT	1.534.865	1.540.629

Balance 31. december

Note	t.kr.	2017	2016
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
	Selskabskapital	449.975	449.975
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	160.363	141.731
	Overført resultat	187.025	226.151
	EGENKAPITAL, I ALT	797.363	817.857
Langfristede gældsforpligtelser			
	Gæld til tilknyttede virksomheder	632.545	654.557
10	Langfristede gældsforpligtelser, i alt	632.545	654.557
Kort fristede gældsforpligtelser			
	Selskabsskat	0	1.995
	Gæld til tilknyttede virksomheder	92.366	50.517
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.771	4.953
11	Periodeafgrænsningposter	8.821	10.750
	Kort fristede gældsforpligtelser, i alt	104.957	68.215
	GÆLDSFORPLIGTELSE, I ALT	737.503	722.772
	PASSIVER, I ALT	1.534.865	1.540.629
0	Anvendt regnskabspraksis		
12	Eventualforpligtelser og øvrige økonomiske forpligtelser		
13	Koncerninterne transaktioner, nært stående parter og ejerforhold		
14	Efterfølgende begivenheder		

Egenkapitalopgørelse

t.kr.	Selskabs- kapital	Reserve for valutakurs- regulering	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	449.975	0	141.731	226.151	817.857
Primoregulering	0	6.393	0	0	6.393
Korr. egenkapital 1. januar 2017	449.975	6.393	141.731	226.151	824.250
Valutakursregulering	0	-18.148	413	0	-17.735
Overført af årets resultat	0	0	18.219	-27.371	-9.152
Modregning af reserve	0	11.754	0	-11.754	0
Egenkapital 31. december 2017	449.975	0	160.363	187.025	797.363
Selskabskapital	2017	2016	2015	2014	2013
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

0 Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Sampension KP International A/S for 2017 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 KP Livsforsikring A/S. Selskabet har, i henhold til årsregnskabslovens § 112, undladt at udarbejde koncernregnskab.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes alle årets indtægter i takt med, at de indtjenes, og alle årets omkostninger i takt med at de afholdes. Alle gevinster og tab, værdireguleringer, afskrivninger, nedskrivninger og tilbageførsel af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen indgår i resultatopgørelsen. 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.

Årsregnskabet aflægges i t.kr.

Usikkerhed ved indregning og måling

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

Selskabets ejendomsportefølje værdiansættes efter Finanstilsynets regler, da selskabet har et livsforsikringselskab som moderselskab. Regelsættet indebærer, at ejendommenes markedsværdi fastsættes ud fra en Discounted Cash Flow-model (DCF-modellen), som blandt andet er afhængig af den forventede udvikling i ejendommenes drift i de kommende 10 år og diskonteringsrenten.

Noter til regnskabet

0 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Pr. 31. december 2017 er værdien af selskabets investeringsejendomme opgjort efter DCF-modellen og modsvarer et gennemsnitligt direkte afkastkrav på 5,3 % 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 egenkapitaler primo året og valutakursreguleringer, der opstår som følge af omregning af resultatopgørelsen til balancedagens kurs, indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabets udenlandske ejendomme betragtes som selvstændige udenlandske enheder. 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

0 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat af årets resultat

Indkomst der er optjent i Danmark indgår i obligatorisk 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 administrationselskab 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. Aktuel 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 administrationselskabet for den del af indkomstkatten, a'contoskatten 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.

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

Noter til regnskabet

0 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.

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

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.

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

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.

Noter til regnskabet

0 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Likvide beholdninger

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

Langfristede gældsforpligtelser

Gæld 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.

Selskabsskat

Aktuel selskabsskat måles 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.	2017
1 Huslejeindtægter	
Alle huslejeindtægter stammer fra EU lande ekskl. Danmark	<u>50.215</u>
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	
Renteindtægter, kreditinstitutter	273
Valutakursregulering	<u>316</u>
Finansielle indtægter, i alt	<u>589</u>
Koncerninterne renter i 2016 udgjorde 0 t.kr.	
4 Finansielle omkostninger	
Renter til tilknyttede virksomheder	-24.528
Øvrige renteudgifter	-4
Valutakursregulering	<u>-305</u>
Finansielle omkostninger, i alt	<u>-24.837</u>
Renter til tilknyttede virksomheder i 2016 udgjorde -26.105 t.kr.	
5 Skat af årets resultat	
Regulering af udskudt skat	-1.303
Årets skat	1.436
Selskabsskat udlandet	<u>-1.253</u>
Skat af årets resultat, i alt	<u>-1.121</u>
6 Forslag til resultat disponering	
Overført til reserve for nettoopskrivning	18.219
Overført til overført resultat	<u>-27.371</u>
Disponeret i alt	<u>-9.152</u>

Noter til regnskabet

t.kr. 2017

7 Investeringsejendomme

Anskaffelsessum pr. 1. januar	1.341.882
Nyanskaffelser og forbedringer i året	<u>7.467</u>
Anskaffelsessum pr. 31. december	<u>1.349.349</u>
Opskrivninger pr. 1. januar	122.835
Valutakursreguleringer	-26.561
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-34.273
Årets opskrivninger	<u>9.808</u>
Opskrivninger pr. 31. december	<u>71.809</u>
Nedskrivninger pr. 1. januar	-280.714
Valutakursregulering	-12.093
Årets ned- og afskrivninger	-11.708
Tilbageførsel af tidligere års nedskrivninger	<u>5.552</u>
Nedskrivninger pr. 31. december	<u>-298.964</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>1.122.194</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.

Ejendomsporteføljen består af erhvervsejendomme, undtaget tre udlejningslejligheder, hvor afkastprocenten er 4,00.

For erhvervsejendommene fordeler afkastprocenterne sig således:
Højeste afkastprocent er 6,00.
Laveste afkastprocent er 4,50.
Den gennemsnitlige afkastprocent er 5,30.

	Dagsværdi i mio. kr.	Ændring i værdi ved en ændring i afkast krav på +1%
Effekten af en ændring i afkastkravet for den samlede portefølje	Afkast krav* 4,00% - 5,00%	368.566 -18%
	5,00% - 6,00%	753.628 -19%
	1.122.194	-19%

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

Noter til regnskabet

t.kr. **2017**

8 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Anskaffelsessum pr. 1. januar	154.481
Anskaffelsessum pr. 31. december	154.481
Værdiregulering pr. 1. januar	141.731
Årets resultat	17.538
Valutakursregulering	424
Værdiregulering pr. 31. december	159.693
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	314.174

t.kr.	Ejerandel		Egenkapital i årsrapport		Indgår i årsrapport	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Fallcomer BV, Holland	90%	90%	44.409	34.982	39.968	31.483
KP CE s.a., Frankrig	100%	100%	274.207	264.729	274.207	264.729

t.kr. **2017**

9 Kapitalandele i associerede virksomheder

Årets tilgang	9.602
Anskaffelsessum pr. 31. december	9.602
Årets resultat	681
Valutakursregulering	-11
Værdiregulering pr. 31. december	669
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	10.271

t.kr.	Ejerandel		Egenkapital i årsrapport		Indgår i årsrapport	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Greystar UK Multifamily Unit Trust, UK *	45%	-	-	-	10.271	-

* Indregnet på baggrund af modtaget rapportering pr. 30. september 2017.

Noter til regnskabet

t.kr.	2017
10 Langfristede gældsforpligtelser	
Gæld til tilknyttede virksomheder	632.545
Langfristede gældsforpligtelser, i alt	632.545
Af den samlede langfristede gæld forfalder der inden 1 år	159.433
mellem 1 år og 5 år	473.113
	632.545
11 Periodeafgrænsningsposter	
Periodeafgrænsningsposter vedrører forudbetalt husleje.	
12 Eventualforpligtelser og økonomiske forpligtelser	
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.	
Selskabet har givet tilsagn om deltagelse i senere investeringer i kapitalandele i associerede virksomheder på i alt t.kr.	409.969
13 Koncerninterne transaktioner, nærtstående parter og ejerforhold	
Koncerninterne transaktioner:	
Renter, netto	-24.528
Administrationsaftaler m.v.	6.996
Aftaleindskud (højest månedlige saldo)	81.900
Gæld til tilknyttede virksomheder:	
Sampension KP Livsforsikring A/S	644.911
Sampension Structured Credit K/S	80.000
	724.911

Noter til regnskabet

t.kr.

2017

13 Koncerninterne transaktioner, nærtstående parter og ejerforhold - fortsat

Nærtstående parter og ejerforhold:

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

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

14 Efterfølgende begivenheder

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 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 6. april 2018

Direktion

Henrik Olejazz 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 i overensstemmelse med den danske årsregnskabslov.

Vores konklusion er i overensstemmelse med vores revisionsprotokollat til bestyrelsen.

Den udførte revision

Vi har revideret årsregnskabet for Sampension KP International A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017. Årsregnskabet udarbejdes efter den danske årsregnskabslov.

Revisionen er udført på grundlag af Finanstilsynets bekendtgørelse om revisionens gennemførelse i finansielle virksomheder mv. samt finansielle koncerner og efter internationale standarder om revision vedrørende planlægning og udførelse af revisionsarbejdet.

Vi har planlagt og udført revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Vi har deltaget i revisionen af alle væsentlige og risikofyldte områder.

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den danske årsregnskabslov.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hellerup, den 6. april 2018

Gert Stubkjær
Koncernrevisionschef

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Vi har revideret årsregnskabet for Sampension KP International A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit Revisors ansvar for revisionen af regnskabet. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Hellerup, den 6. april 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Claus Christensen

statsautoriseret revisor

mne33687