

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

# ÅRSRAPPORT 2016

**sampension**  
mere værd

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 13. marts 2017

**Dirigent**

*Christian Due*

# Indhold

## Sampension KP International A/S

---

<b>Ledelsesberetning</b>	Ledelsesberetning	3
	Hoved- og nøgletal	5
<b>Årsregnskab</b>	Resultatopgørelse	6
	Balance	7
	Egenkapitalopgørelse	9
	Pengestrømsopgørelse	10
	Anvendt regnskabspraksis	11
	Noter til regnskab	17
<b>Selskabsoplysninger</b>	Selskabsoplysninger	21
<b>Påtegninger</b>	Ledelsespåtegning	22
	Revisionspåtegninger	23

## 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 vurderes som tilfredsstillende i et marked præget af vanskelige vilkår i England, hvor langt størstedelen af porteføljen er placeret. Resultatet af afstemningen om Brexit har betydet mindre 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 2017.

Årets resultat blev et overskud på 8,9 mio. kr. i forhold til et overskud på 304,5 mio. kr. i 2015. Foranlediget af en GBP-kurs der i 2016 faldt med 14,1 procent blev året kendetegnet ved store urealiserede valutakurstab.

Årets resultat lever op til ledelsens forventninger for 2016 og vurderes som tilfredsstillende i lyset af de vanskelige markedsvilkår.

I 2016 var selskabets ejendomme næsten fuldt udlejet bortset fra Heathrow Approach. Det resulterede i et samlet resultat af primær drift på 29,3 mio. kr. Lejeindtægterne udgør 53,0 mio. kr. mod 64,3 mio. kr. sidste år, hvilket er et fald på 17,5 %. Faldet skyldes færre lejeindtægter fra ejendommen Heathrow Approach og faldet i GBP.

Administrationsomkostningerne udgør i alt 23,7 mio. kr. mod 19,0 mio. kr. i 2015. Stigningen i administrationsomkostningerne skyldes primært en stigning i ejendomsomkostninger for tomme arealer i Heathrow Approach.

De finansielle nettoomkostninger udgør i alt -25,4 mio. kr. mod -37,1 mio. kr. i 2015. Ændringen skyldes overvejende fald i renteudgifter som følge af faldet i GBP. Målt i GBP er selskabets gæld til moderselskabet uændret fra ult. 2015 til ult. 2016.

Målt på nøgletal er selskabets løbende drift præget af store udsving fra år til år. Overskudsgraden er på 55,2 % mod 70,4 % i 2015. Egenkapitalforrentningen er 1,0 % mod 40 % i 2015, hvilket primært skyldes opskrivninger af investeringsejendomme i 2015. Gennemsnittet for egenkapitalforrentningen de foregående fire år var 9,2 %.

Koncernen finansierer ejendomsinvesteringerne ved egen lånefinansiering, hvilket påvirker egenkapitalandelen, som udgør 53,1 % af balancen mod 53,4 % i 2015. Lånefinansieringen består primært af langfristet gæld, der udgør 654,6 mio. kr. ultimo 2016 mod 762,3 mio. kr. ultimo 2015.

#### Forventninger til 2017

I løbet af 2017 forventer selskabet positive værdireguleringer, som følge af udlejning af de renoverede ejendomme i England.

Ombygningen af Heathrow Approach uden for London er afsluttet og forventningen er, at ejendommen udlejes i løbet af 2017.

Udviklingen på det engelske ejendomsinvesteringsmarked følges nøje.

I 2017 forventes ejendommens drift forbedret sammenlignet med 2016.

## **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***

De tilknyttede virksomheders ejendomsportefølje værdiansættes efter Finanstilsynets regler, da selskabet har et livsforsikringsselskab 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 år og diskonteringsrenten.

Pr. 31. december 2016 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 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.

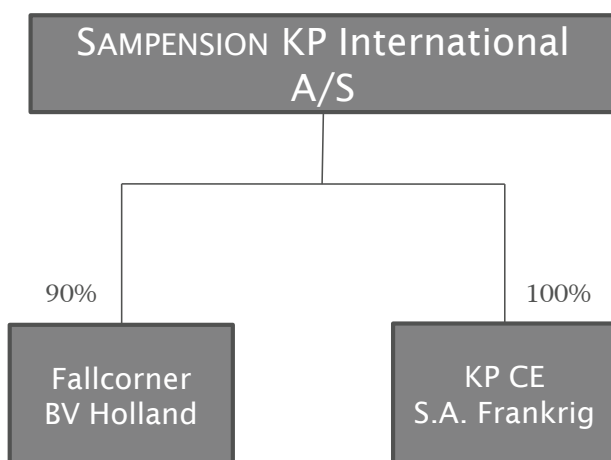
## **Videnressourcer og udviklingsaktiviteter**

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.	2016	2015	2014	2013	2012
<b>Resultat opgørelse:</b>					
Husleje	53.004	64.266	87.416	78.886	80.650
Resultat af ordinær primær drift	29.270	45.255	70.841	57.452	61.701
Værdireguleringer på ejendomme	588	188.848	-4.309	-34.115	-84.373
Finansielle poster, netto	-25.412	-37.090	-43.418	-33.219	-52.421
Årets resultat	8.874	304.483	30.408	3.259	-49.554
<b>Balance:</b>					
Investeringer i materielle anlægsaktiver	11.734	95.211	0	0	0
Balancesum	1.540.629	1.720.890	1.539.355	1.435.903	1.459.291
Egenkapital	817.857	919.193	603.326	556.878	439.760
<b>Nøgletal i %:</b>					
Overskudsgrad	55,2	70,4	81,0	72,8	76,5
Afkastningsgrad	2,3	3,6	6,3	5,1	5,2
Egenkapitalandel	53,1	53,4	39,2	38,8	30,1
Forrentning af egenkapital	1,0	40,0	5,2	0,6	-9,1

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

## Årsregnskab

### RESULTATOPGØRELSE

Note:

	<u>t.kr.</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1.	<b>HUSLEJE</b>	53.004	64.266
2.	<b>ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER</b>	<u>-23.734</u>	<u>-19.010</u>
	<b>RESULTAT AF ORDINÆR PRIMÆR DRIFT</b>	<b>29.270</b>	<b>45.255</b>
6.	Op- og nedskrivninger på investeringsejendomme	588	188.848
	Gevinst ved salg af ejendom	0	49.852
	Realiseret valutakursgevinst ved indfrielse af lån	<u>9.902</u>	<u>-7.668</u>
	<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>39.760</b>	<b>276.288</b>
7.	Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-6.024	57.512
3.	Finansielle indtægter	1.014	1.328
4.	Finansielle omkostninger	<u>-26.426</u>	<u>-38.418</u>
	<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>8.324</b>	<b>296.710</b>
5.	Skat af årets resultat	<u>550</u>	<u>7.774</u>
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>8.874</u></b>	<b><u>304.483</u></b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
	Overført til reserve for nettoopskrivning	-6.024	57.512
	Overført til overført resultat	<u>14.899</u>	<u>246.971</u>
	<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>8.874</u></b>	<b><u>304.483</u></b>

<b>BALANCE</b>			
<b>Note:</b>	<b>t.kr.</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
6.	Investeringsejendomme	1.184.003	1.369.222
	<b>Materielle anlægsaktiver, i alt</b>	<b>1.184.003</b>	<b>1.369.222</b>
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
7.	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	296.211	303.363
	<b>Finansielle anlægsaktiver, i alt</b>	<b>296.211</b>	<b>303.363</b>
	<b>ANLÆGSAKTIVER, I ALT</b>	<b>1.480.214</b>	<b>1.672.585</b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
8.	Udskudte skatteaktiver	13.288	12.501
	Andre tilgodehavender	17.820	28.033
	<b>Tilgodehavender, i alt</b>	<b>31.108</b>	<b>40.535</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>29.307</b>	<b>7.770</b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER, I ALT</b>	<b>60.415</b>	<b>48.304</b>
	<b>AKTIVER, I ALT</b>	<b>1.540.629</b>	<b>1.720.890</b>

**BALANCE**

Note:

	<u>t.kr.</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>PASSIVER</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Selskabskapital		449.975	449.975
Reserve for nettoopskrivning		141.731	148.882
Overført resultat		226.151	320.336
<b>EGENKAPITAL, I ALT</b>		<b>817.857</b>	<b>919.193</b>
<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>			
Gæld til moderselskab		654.557	762.255
9. <b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b> , I ALT		<b>654.557</b>	<b>762.255</b>
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>			
Selskabsskat		1.995	4.679
Gæld til tilknyttede virksomheder		50.517	17.663
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.953	4.874
10. Periodeafgrænsningposter		10.750	12.225
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b> , I ALT		<b>68.215</b>	<b>39.441</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> , I ALT		<b>722.772</b>	<b>801.696</b>
<b>PASSIVER, I ALT</b>		<b>1.540.629</b>	<b>1.720.890</b>
11. <b>Pant hæftelser og event ualforpligtelser</b>			
12. <b>Koncerninterne t ransakt ioner</b>			
13. <b>Hoved- og nøglet al</b>			
14. <b>Medarbejderforhold</b>			
15. <b>Eft erfølgende begivenheder</b>			
16. <b>Nært st ående part er</b>			



**EGENKAPITALOPGØRELSE**

t.kr.

	Selskabs kapital	Reserve for valutakurs regulering	Reserve for netto-opskrivning	Overført resultat	Udbytte for året	I alt
<b>Egenkapital 1. januar 2016</b>	449.975	0	148.882	281.375	0	880.232
Primoregulering	0	0	0	38.962	0	38.962
Korrigeret egenkapital 1. januar 2016	449.975	0	148.882	320.336	0	919.193
Valutakursregulering	0	-102.691	-1.126	0	0	-103.817
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-6.393	0	0	0	-6.393
Årets resultat	0	0	-6.024	14.899	0	8.874
Modregning af reserve	0	109.084	0	-109.084	0	0
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b>449.975</b>	<b>0</b>	<b>141.731</b>	<b>226.151</b>	<b>0</b>	<b>817.857</b>

Selskabskapital	2016	2015	2014	2013	2012
<b>Saldo 1. januar</b>	449.975	449.975	449.975	449.975	449.975
Kapitalændring	0	0	0	0	0
<b>Selskabskapital 31. december</b>	<b>449.975</b>	<b>449.975</b>	<b>449.975</b>	<b>449.975</b>	<b>449.975</b>
Antal aktier af 1 t.kr.	449.975	449.975	449.975	449.975	449.975

## PENGESTRØMSOPGØRELSE

t.kr.	2016	2015
Årets resultat	8.874	304.483
1. Regulering for finansielle poster mv.	14.003	-259.228
2. Ændring i driftskapital	37.193	-5.871
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>	<b>60.070</b>	<b>39.385</b>
Renteindbetalinger og lignende	1.014	1.328
Renteudbetalinger og lignende	-26.426	-38.418
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>	<b>34.657</b>	<b>2.295</b>
Betalt selskabsskat	1.561	-7.387
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>36.219</b>	<b>-5.092</b>
Nettoinvestering, materielle anlægsaktiver	-11.734	138.196
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<b>-11.734</b>	<b>138.196</b>
Nettobetaling på gæld	-2.948	-209.753
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-2.948</b>	<b>-209.753</b>
Ændring i likvider	21.537	-76.649
Likvider primo	7.770	84.419
<b>Likvider ultimo</b>	<b>29.307</b>	<b>7.770</b>
<b>1. Reguleringer</b>		
Finansielle indtægter	-1.014	-1.328
Finansielle omkostninger	26.426	38.418
Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6.024	-57.512
Op- og nedskrivninger på investeringsejendomme	-588	-188.848
Investeringsejendomme, realiseret	0	-49.852
Lån, realiseret salg af Burgess Hill	0	7.668
Lån, gevinst ved indfrielse	-9.902	0
Skat af årets resultat og af egenkapitalbevægelser	-6.944	-7.774
	<b>14.003</b>	<b>-259.228</b>
<b>2. Ændring i driftskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	10.215	8.716
Ændring i gæld til tilknyttede virksomheder	28.374	-3.140
Ændring i kortfristet gæld i øvrigt	-1.396	-11.447
	<b>37.193</b>	<b>-5.871</b>

## 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. Selskabet har, i henhold til årsregnskabslovens § 112, undladt at udarbejde koncernregnskab.

Regnskabspraksis er i forhold til årsrapporten for 2015 ændret. Gæld vedr. investeringsejendomme måles fra 1/1 2016 til amortiseret kostpris mod dagsværdi i årsrapporten 2015.

I nedenstående tabel er vist ændringen på resultat, egenkapital og balance af den ændrede regnskabspraksis.

T. kr.	2016	2015
<b>Resultatopgørelse:</b>		
Årets resultat	0	-18.309
<b>Balance:</b>		
Balancesum	0	0
Egenkapital	0	38.962

Sammenligningstal og nøgletal på side 3 er tilrettet den nye regnskabspraksis.

Bortset fra ovennævnte ændring er anvendt regnskabspraksis uændret fra 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 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.

### 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 måles til dagsværdi. Endvidere indgår regnskabsmæssige gevinster og tab ved afhændelse af ejendomme samt ved indfrielse af lån relateret til selskabets ejendomsinvesteringer.

### **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 samt positive kursreguleringer.

### **Finansielle omkostninger**

Finansielle omkostninger 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 urealiseret 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. 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 a'conto skatteordningen. Selskabet hæfter solidarisk med administrationsselskabet for den del af indkomstkatten, 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 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.

### **Mellemværender med tilknyttede virksomheder**

Koncerninterne lån ydes på markedsbaserede vilkår og i henhold til skriftlige aftaler. Koncerninterne lån måles til amortiseret kostpris, som i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

### **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**

Udskudt skat indregnes ud fra midlertidige forskelle mellem de regnskabsmæssige og de skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser i Danmark. Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførbare skattemæssige underskud, 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 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 amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **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 og finansielle investeringsaktiver.

**Pengestrøm fra finansieringsaktivitet**

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

**Likvide beholdninger**

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

2016

### 1. HUSLEJE

Alle huslejeindtægter stammer fra EU lande ekskl. Danmark

53.004

### 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

69

Øvrige renteindtægter

9

Valutakursregulering

937

**Finansielle indtægter, i alt**

**1.014**

Koncerninterne renter i 2015, udgjorde 0 t.kr.

### 4. FINANSIELLE OMKOSTNINGER

Koncerninterne renter

-26.105

Øvrige renteudgifter

-321

**Finansielle omkostninger, i alt**

**-26.426**

Koncerninterne renter i 2015, udgjorde -37.943 t.kr.

### 5. SKAT AF ÅRETS RESULTAT

Regulering af udskudt skat

-1.139

Årets skat

-74

Selskabsskat udlandet

1.763

**Skat af årets resultat, i alt**

**550**

Noter (fortsat)

t.kr.

2016

6. INVESTERINGSEJENDOMME

Anskaffelsessum pr. 1. januar	1.330.149
Nyanskaffelser og forbedringer i året	11.734
Anskaffelsessum pr. 31. december	1.341.882
Opskrivninger pr. 1. januar	234.147
Valutakursreguleringer	-133.654
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-20.441
Årets opskrivninger	42.782
Opskrivninger pr. 31. december	122.835
Nedskrivninger pr. 1. januar	-195.074
Valutakursregulering	-63.887
Årets ned- og afskrivninger	-41.975
Tilbageførsel af tidligere års nedskrivninger	20.222
Nedskrivninger pr. 31. december	-280.714
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b>1.184.003</b>

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 erhvervsjendomme, undtaget to udlejningslejligheder, hvor afkastprocenten er 4,00.

For erhvervsjendommene fordeler afkastprocenterne sig således:

Højeste afkastprocent er 6,00.

Laveste afkastprocent er 4,50.

Den gennemsnitlige afkastprocent er 5,30.

	Afkast krav*	Dagsværdi i mio. kr.	Andel af porteføljen	Ændring i værdi ved en ændring i afkast krav på +1%
Effekten af en ændring i afkastkravet for den samlede portefølje	4,00% - 5,00%	411.166	35%	-19%
	5,00% - 6,00%	772.837	65%	-19%
		<b>1.184.003</b>	<b>100%</b>	<b>-19%</b>

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

**Noter (fortsat)**

t.kr.	2016
-------	------

**7. KAPITALANDELE I TILKNYTTETE VIRKSOMHEDER**

Anskaffelsessum pr. 1. januar	154.481
Anskaffelsessum pr. 31. december	<u>154.481</u>
Værdiregulering pr. 1. januar	148.882
Årets resultat	-6.024
Valutakursregulering	<u>-1.126</u>
Værdiregulering pr. 31. december	<u>141.731</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b><u><u>296.211</u></u></b>

t.kr.	Ejerandel		Resultat i årsrapport		Egenkapital i årsrapport		Indgår i årsrapport	
	2015	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Falcomer BV, Holland	90,00%	90,00%	-41.350	26.185	34.982	76.573	31.483	68.916
KP CE s.a., Frankrig	100,00%	100,00%	31.191	33.946	264.729	234.448	264.729	234.448

**8. UDSKUDTE SKATTEAKTIVER**

Det indregnede skatteaktiv forventes udnyttet indenfor de kommende 3-4 år. Ved vurdering af udnyttelsen af skatteaktiver er der særligt lagt vægt på, at selskabet har gennemført renovering af ejendomme, der forventes at øge selskabets huslejeindtægter de kommende år. Det udskudte skatteaktiv vedrører primært skattemæssige underskud i Danmark.

**9. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTIGELSER**

Gæld til moderselskab	654.557
<b>Langfristede gældsforpligtelser, i alt</b>	<b><u><u>654.557</u></u></b>
Af den samlede langfristede gæld forfalder der mellem 1 år og 5 år	654.557
efter 5 år	<u>0</u>

**10. PERIODEAFGRÆNSNINGSPOSTER**

Periodeafgrænsningsposter vedrører forudbetalt husleje.

**11. 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.

**12. KONCERNINTERNE TRANSAKTIONER**

Løbende koncerninterne transaktioner:

Renter, netto	-26.105
Administrationsaftaler m.v.	9.999
Aftaleindskud (højest månedlige saldo)	42.000
Gæld til tilknyttede virksomheder:	
Sampension KP Danmark A/S	28.500
Sampension KP Livsforsikring A/S	675.324
Sampension Private Equity K/S	1.000
Sampension Global Real Estate K/S	250
	<u>705.074</u>

**13. HOVED- OG NØGLETAL**

Hoved- og nøgletaloversigten fremgår af ledelsesberetningen på side 5.

**14. MEDARBEJDERFORHOLD**

Selskabet har en direktør ansat. Der er ikke betalt vederlag til selskabets ledelse.

**15. EFTERFØLGENDE BEGIVENHEDER**

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

**16. NÆRTSTÅENDE PARTER**

Selskabet er 100 % ejet af Sampension KP Livsforsikring A/S.

## 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 selskabskapitalen.

### 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 13. marts 2017 på selskabets adresse.

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 23. februar 2017

## Direktion

Henrik Olejasz Larsen

Direktør

/Morten Lund Madsen

Økonomidirektør

## Bestyrelsen

Hasse Jørgensen

(formand)

Morten Lund Madsen

Flemming Windfeld

## Revisionspåtegninger

### 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 i overensstemmelse med den danske årsregnskabslov.

#### Den udførte revision

Vi har revideret årsregnskabet for Sampension KP International A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016. 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 23. februar 2017

*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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Sampension KP International A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, 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.



## 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 23. februar 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Christian F. Jakobsen  
statsautoriseret revisor

Claus Christensen  
statsautoriseret revisor