

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

Årsrapport

2019



sampension
mere værd

Indhold

Ledelsesberetning	Selskabsoplysninger	3
	Beretning	4
	Koncernoversigt	7
	Hoved- og nøgletal	8
Årsregnskab	Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
	Balance 31. december	10
	Egenkapitalopgørelse	12
	Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december	13
	Noter til regnskabet	14
	Ledelsespåtegning	25
	Intern revisions revisionspåtegning	26
	Den uafhængige revisors revisionspåtegning	27

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

Navn og adresse

Sampension KP International A/S
Tuborg Havnevej 14
2900 Hellerup

Hjemstedskommune: Gentofte

Telefon nr.: 77 33 18 77

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
Anne Louise Baltzer Englund

Direktion

Henrik Olejasz Larsen

Intern revision

Koncernrevisionschef, Gert Stubkjær

Ekstern revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 20. april 2020 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 skyldes Brexit og forventes at fortsætte ind i 2020.

Årets resultat blev et overskud på 153,9 mio. kr. i forhold til 191,6 mio. kr. i 2018. Faldet i årets resultat kan primært forklares ved udviklingen i indtægter fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder og finansielle omkostninger.

Resultatet af den primære drift udgjorde i 2019 27,1 mio. kr. mod 18,8 mio. kr. i 2018. Stigningen skyldes hovedsageligt øgede lejeindtægter, som følge af at ejendommene Heathrow Approach og Veritas House er blevet lejet ud i 2019. Desuden er der indregnet værdireguleringer af ejendomme på 90,2 mio. kr. i forhold til 8,3 mio. kr. i 2018, hvilket primært skyldes, at ejendommen i George Street er tæt på at være færdigrenoveret, samt at der er indgået en 15-årig lejekontrakt med en ny lejer.

Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder er faldet fra 196,9 mio. kr. i 2018 til 67,2 mio. kr. i 2019. Faldet skyldes, at værdireguleringer af ejendommene i Frankrig og Tyskland har været lavere i 2019 i forhold til 2018. Derudover er finansielle omkostninger steget fra 25,2 mio. kr. i 2018 til 37,5 mio. kr. i 2019. Stigningen skyldes realiserede kurstab, som følge af omlægning af et koncerninternt lån.

Årets resultat betragtes som tilfredsstillende og ligger over det forventede.

Koncernen finansierer ejendomsinvesteringerne ved egen lånefinansiering. Lånefinansieringen består primært af lån hos tilknyttede virksomheder, der udgjorde 921,9 mio. kr. ultimo 2019 mod 760,7 mio. kr. ultimo 2018. Udviklingen skyldes, at selskabet har optaget et lån i danske kroner på yderligere 105,0 mio. kr. samt omlagt det eksisterende lån i britiske pund i 2019. Den kortfristede del af gælden til tilknyttede virksomheder udgjorde 233,4 mio. kr. i 2019 mod 598,6 mio. kr. i 2018.

Forventninger til 2020

I 2020 forventes et resultat før værdireguleringer på niveau med 2019. Det er fortsat udfordrende at finde langsigtede lejere til ejendommene i Storbritannien, blandt andet grundet den væsentlige usikkerhed omkring det endelige udfald af Brexit. Udviklingen på det britiske ejendomsinvesteringsmarked overvåges nøje og der forventes en øget aktivitet på lejemarkedet, hvis Brexit i hovedoverskrifter kommer på plads.

COVID-19 har indtil godkendelsen af årsrapporten ikke haft væsentlig indflydelse på selskabet. Da COVID-19 udbruddet fortsat er nyt og igangværende, er det på nuværende tidspunkt ikke muligt at kvantificere eventuelle effekter heraf på selskabets finansielle stilling i 2020.

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 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.

Værdien af selskabets investeringsejendomme opgjort efter DCF-metoden modsvarer et gennemsnitligt direkte afkastkrav på 5,6 % for porteføljen som helhed pr. 31. december 2019.

Som følge af de igangværende forhandlinger om Brexit og den generelle politiske situation i Storbritannien er Sampension opmærksomme på eventuelle påvirkninger, positive som negative, af værdiansættelsen af britiske 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 britiske ejendomsinvesteringer. Forholdet følges tæt, lige som der indhentes værdiansættelsesrapporter fra uafhængige valuarer på det britiske 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 rapport "Ansvarlige investeringer 2019". Herudover henvises til gennemgangen af målsætninger og indsatser indenfor generel governance, investeringsområdet og virksomhedens drift i den lovpligtige redegørelse for samfundsansvar på www.sampension.dk/aarsrapport.

Miljøforhold

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

Beretning

Videnressourcer og udviklingsaktiviteter

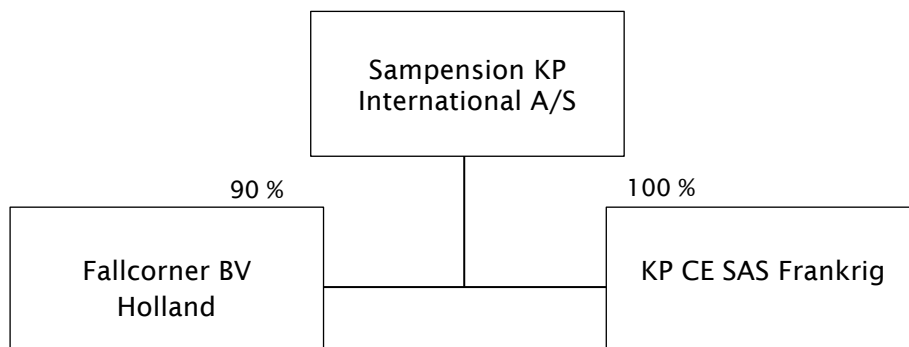
Administrationen varetages af Sampension Administrationselskab A/S. Sampension er en videnstung virksomhed, hvis væsentligste interne ressourcer er virksomhedens ansatte samt de IT-systemer, som anvendes i den daglige administration. Sampensions produktudviklings- og servicestrategi skal sikre virksomhedens 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, som udgør en af selskabets kernekompetencer, og er dermed en væsentlig konkurrenceparameter.

Andel af det underrepræsenterede køn

Sammensætningen af selskabets bestyrelse udgør pr. 31. december 2019 67 % mænd og 33 % kvinder. Sampension KP International A/S' direktion består af én mand. 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 2019 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 www.sampension.dk/aarsrapport.

Koncernoversigt



Hoved- og nøgletal

t.kr.	2019	2018	2017	2016	2015
Resultat opgørelse:					
Huslejeindtægter	49.118	37.184	50.215	53.004	64.266
Resultat af ordinær primær drift	27.125	18.813	28.620	29.270	45.255
Værdireguleringer på ejendomme	90.216	8.318	-30.621	588	188.848
Finansielle poster, netto	-33.805	-24.557	-24.248	-25.412	-37.090
Årets resultat	153.891	191.576	-9.152	8.874	304.483
Balance:					
Anlægsaktiver	2.063.594	1.719.385	1.446.638	1.480.214	1.672.585
Investering i materielle anlægsaktiver	70.003	54.601	7.467	11.734	95.211
Balancesum	2.136.786	1.768.564	1.534.865	1.540.629	1.720.890
Egenkapital	1.193.270	981.307	797.363	817.857	919.193
Nøgletal i %:					
Overskudsgrad	55,2%	50,6%	57,0%	55,2%	70,4%
Afkastningsgrad	2,1%	1,6%	2,5%	2,3%	3,6%
Egenkapitalandel	55,8%	55,5%	52,0%	53,1%	53,4%
Egenkapitalforrentning	14,2%	21,5%	-1,1%	1,0%	40,0%

Nøgletallene er beregnet efter Finansforeningens "Recommendations and Ratios".
Der henvises til definitioner og begreber i note 1 til regnskabet.

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar – 31. december

Note	t.kr.	2019	2018
2	Huslejeindtægter	49.118	37.184
3	Administrationsomkostninger	<u>-21.993</u>	<u>-18.370</u>
	RESULTAT AF ORDINÆR PRIMÆR DRIFT	27.125	18.813
	Andre driftsindtægter og -omkostninger		
8	Værdireguleringer af ejendomme	<u>90.216</u>	<u>8.318</u>
	Andre driftsindtægter og -omkostninger, i alt	<u>90.216</u>	<u>8.318</u>
	RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	117.341	27.132
9	Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder	67.221	196.863
10	Indtægter fra kapitalandele i associerede virksomheder	8.421	-2.367
4	Finansielle indtægter	3.671	639
5	Finansielle omkostninger	<u>-37.476</u>	<u>-25.196</u>
	RESULTAT FØR SKAT	159.178	197.072
6	Skat af årets resultat	<u>-5.287</u>	<u>-5.496</u>
7	ÅRETS RESULTAT	<u>153.891</u>	<u>191.576</u>

Balance 31. december

Note	t.kr.	2019	2018
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
8	Investeringsejendomme	1.401.564	1.168.035
	Materielle anlægsaktiver, i alt	1.401.564	1.168.035
Finansielle anlægsaktiver			
9	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	579.726	512.428
10	Kapitalandele i associerede virksomheder	82.304	38.921
	Finansielle anlægsaktiver, i alt	662.030	551.349
	ANLÆGSAKTIVER, I ALT	2.063.594	1.719.385
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	3.903	0
	Tilgodehavende skatter	0	8.030
	Andre tilgodehavender	45.844	10.165
	Tilgodehavender, i alt	49.747	18.195
	Likvide beholdninger	23.446	30.984
	OMSÆTNINGSAKTIVER, I ALT	73.192	49.179
	AKTIVER, I ALT	2.136.786	1.768.564

Balance 31. december

t.kr.	2019	2018
PASSIVER		
EGENKAPITAL		
Selskabskapital	449.975	449.975
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	436.139	355.779
Overført resultat	307.156	175.553
EGENKAPITAL, I ALT	1.193.270	981.307
GÆLDSFORPLIGTELSER		
Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til tilknyttede virksomheder	688.516	162.129
11 Langfristede gældsforpligtelser, i alt	688.516	162.129
Kort fristede gældsforpligtelser		
Gæld til tilknyttede virksomheder	233.395	598.593
Gæld til associerede virksomheder	0	18.671
Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.511	5.543
Skyldig skat	347	0
Anden gæld	1.792	0
12 Periodeafgrænsningsposter	9.956	2.322
Kort fristede gældsforpligtelser, i alt	255.000	625.128
GÆLDSFORPLIGTELSER, I ALT	943.516	787.257
PASSIVER, I ALT	2.136.786	1.768.564
1 Anvendt regnskabspraksis		
15 Event ualforpligtelser og øvrige økonomiske forpligtelser		
16 Koncerninterne transaktioner, nært stående parter og ejerforhold		
17 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 2019	449.975	0	355.779		175.553	981.307
Valutakursregulering	0	48.222	9.851		0	58.072
Overført af årets resultat	0	0	70.510		83.382	153.891
Modregning af reserve	0	-48.222	0		48.222	0
Egenkapital 31. december 2019	449.975	0	436.139		307.156	1.193.270

Selskabskapital	2019	2018	2017	2016	2015
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

Pengestrømsopgørelse 1. januar – 31. december

Note

t.kr.	2019	2018
Årets resultat	153.891	191.576
13 Regulering for finansielle poster mv.	-126.553	-174.326
14 Ændring i driftskapital	-33.848	47.732
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	-6.509	64.981
Renteindbetalinger og lignende	3.671	639
Renteudbetalinger og lignende	-37.306	-14.356
Pengestrømme fra ordinær drift	-40.144	51.264
Betalt selskabsskat	-3.015	-1.258
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-43.159	50.006
Køb af materielle anlægsaktiver	-70.003	-54.601
Investering i kapitalandele i associerede virksomheder	-30.321	-31.489
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-100.324	-86.090
Gæld til tilknyttede virksomheder	135.945	35.810
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	135.945	35.810
Ændring i likvider	-7.539	-273
Likvider primo	30.984	31.258
Likvider ultimo	23.446	30.984

Noter til regnskabet

1 Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Sampension KP International A/S for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mellemstor virksomhed i regnskabsklasse 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 livsforsikringselskab 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)

Værdien af selskabets investeringsejendomme opgjort efter DCF-metoden modsvarer et gennemsnitligt direkte afkastkrav på 5,6 % for porteføljen som helhed pr. 31. december 2019.

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.

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, samt kursreguleringer.

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

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 indregnes tilgangen henholdsvis afgangens ved aftalens indgåelse til dagsværdi.

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.

Likvide beholdninger

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

Langfristede gældsforpligtelser

Gæld til tilknyttede virksomheder 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, moms og afgifter, samt gæld til tilknyttede virksomheder, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Noter til regnskabet

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

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.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke-kontante driftsposter.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktiviteten omfatter nettoinvestering i materielle og finansielle investeringsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

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

Likvider

Likvider omfatter indestående i kreditinstitutter.

Noter til regnskabet

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Nøgletal

Nøgletal er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens "Recommendations & Ratios". De i hoved- og nøgletaloversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Overskudsgrad	$\frac{\text{Resultat af ordinær primær drift} \times 100}{\text{Nettoomsætning (her husleje)}}$
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.	2019
2 Huslejeindtægter	
Alle huslejeindtægter stammer fra EU lande ekskl. Danmark	<u>49.118</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 renteindtægter	<u>3.671</u>
Finansielle indtægter, i alt	<u>3.671</u>
Renter fra tilknyttede virksomheder i 2018 udgjorde 0 t.kr.	
5 Finansielle omkostninger	
Renter til tilknyttede virksomheder	-18.657
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-18.819</u>
Finansielle omkostninger, i alt	<u>-37.476</u>
Renter til tilknyttede virksomheder i 2018 udgjorde -25.139 t.kr.	
6 Skat af årets resultat	
Regulering af skat tidligere år	-793
Årets skat	-385
Selskabsskat udlandet	<u>-4.109</u>
Skat af årets resultat, i alt	<u>-5.287</u>
7 Forslag til resultat disponering	
Overført til reserve for nettoopskrivning	70.510
Overført til overført resultat	<u>83.382</u>
Disponeret i alt	<u>153.891</u>

Noter til regnskabet

t.kr.	2019
8 Investeringsejendomme	
Anskaffelsessum pr. 1. januar	1.403.950
Nyanskaffelser og forbedringer i året	<u>70.003</u>
Anskaffelsessum pr. 31. december	<u>1.473.954</u>
Værdireguleringer pr. 1. januar	-235.915
Valutakursreguleringer	73.310
Årets værdireguleringer	<u>90.216</u>
Værdireguleringer pr. 31. december	<u>-72.389</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>1.401.564</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 to udlejningslejligheder, hvor afkastprocenten er 4,00.

For erhvervsejendommene fordeler afkastprocenterne sig således:

Højeste afkastprocent er 7,0.

Laveste afkastprocent er 5,1.

Den gennemsnitlige afkastprocent er 5,6.

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 afkast krav på +1%	
4,00 % - 5,00 %	8	0,6%		-19,5%
5,00 % - 6,00 %	1.159	82,7%		-17,3%
6,00 % - 7,00 %	235	16,7%		-16,0%
	1.402	100,0%		-17,6%

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

Noter til regnskabet

t.kr. **2019**

9 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Anskaffelsessum pr. 1. januar	154.481
Anskaffelsessum pr. 31. december	<u>154.481</u>
Værdireguleringer pr. 1. januar	357.947
Reguleringer i år	-183
Årets resultat	67.221
Valutakursreguleringer	5.210
Modtaget udbytte	<u>-4.949</u>
Værdireguleringer pr. 31. december	<u>425.246</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>579.726</u>

t.kr.	Ejerandel	Resultat i årsrapport	Egenkapital i årsrapport	Indgår i årsrapport
Fallcorner BV, Holland	90%	58.511	207.315	186.583
KP CE SAS, Frankrig	100%	14.561	393.143	393.143

t.kr. **2019**

10 Kapitalandele i associerede virksomheder

Anskaffelsessum pr. 1. januar	41.090
Årets tilgang	<u>30.321</u>
Anskaffelsessum pr. 31. december	<u>71.411</u>
Værdireguleringer pr. 1. januar	-2.169
Årets resultat	8.421
Valutakursreguleringer	<u>4.641</u>
Værdireguleringer pr. 31. december	<u>10.893</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>82.304</u>

t.kr.	Ejerandel	Indgår i årsrapport
Greystar UK Multifamily Unit Trust, UK *	45%	82.304

* Indregnet på baggrund af modtaget rapportering pr. 30. september 2019 reguleret for likvide bevægelser i 4. kvartal 2019.

Noter til regnskabet

t.kr.	2019	
11 Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til tilknyttede virksomheder		688.516
Langfristede gældsforpligtelser, i alt		688.516
Af den samlede langfristede gæld forfalder der mellem 1-5 år:		688.516
Af den samlede langfristede gæld forfalder der efter 5 år:		0
		<u>688.516</u>
12 Periodeafgrænsningsposter		
Periodeafgrænsningsposter vedrører forudbetalt husleje.		
t.kr.	2019	2018
13 Pengestømsopgørelse - reguleringer for finansielle poster mv.		
Finansielle indtægter	-3.671	-639
Finansielle omkostninger	37.476	25.196
Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-67.221	-196.863
Indtægter fra kapitalandele i associerede virksomheder	-8.421	2.367
Investeringsejendomme, markedsværdireguleringer	-90.216	-8.318
Skat i resultatopgørelsen	5.287	5.496
Øvrige reguleringer	213	-1.564
Reguleringer, i alt	-126.553	-174.326
14 Pengestømsopgørelse - ændring af driftskapital		
Ændring i tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	-3.903	0
Ændring i andre tilgodehavender og periodeafgrænsningsposter	-24.669	33.789
Ændring i kortfristet gæld i øvrigt	-5.276	13.943
Ændringer, i alt	-33.848	47.732

Noter til regnskabet

t.kr.

2019

15 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.

363.703

16 Koncerninterne transaktioner, nærtstående part er og ejerforhold

Koncerninterne transaktioner:

Renter, netto	-18.657
Administrationsaftaler m.v.	-8.461
Aftaleindskud (højest månedlige saldo)	634.322

Gæld til tilknyttede virksomheder:

Sampension Livsforsikring A/S	921.911
	<u>921.911</u>

Nærtstående part er 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.

17 Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

COVID-19 har indtil godkendelsen af årsrapporten ikke haft væsentlig indflydelse på selskabet. Da COVID-19 udbruddet fortsat er nyt og igangværende, er det på nuværende tidspunkt ikke muligt at kvantificere eventuelle effekter heraf på selskabets finansielle stilling i 2020.

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 1. april 2020

Direktion

Henrik Olejasz Larsen
Direktør

/Morten Lund Madsen
Fhv. Økonomidirektør

Bestyrelsen

Hasse Jørgensen
(formand)

Morten Lund Madsen

Anne Louise Baltzer Englund

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019 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 2019. 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 1. april 2020

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Sampension KP International A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, 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 revisionshandlingerne 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 revisionshandlingerne, 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 1. april 2020

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Claus Christensen

statsautoriseret revisor

mne33687