

SAMPENSION KP DANMARK A/S, CVR.NR. 10 63 36 05  
TUBORG HAVNEVEJ 14, 2900 HELLERUP

# Årsrapport

2021



**sampension**  
mere værd

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 31. maj 2022

Dirigent  
  
Christian Due

## Indhold

<b>Ledelsesberetning</b>	Selskabsoplysninger	3
	Ledelsesberetning	4
	Koncernoversigt	8
	Hoved- og nøgletal	9
<b>Årsregnskab</b>	Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
	Balance 31. december	11
	Egenkapitalopgørelse	13
	Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december	14
	Noter til regnskabet	15
	Ledelsespåtegning	27
	Intern revisions revisionspåtegning	28
	Den uafhængige revisors revisionspåtegning	29

## Selskabsoplysninger

### Navn og adresse

Sampension KP Danmark A/S  
Tuborg Havnevej 14  
2900 Hellerup

Hjemstedskommune: Gentofte

Telefon nr.: 77 33 18 77

Hjemmeside: [www.sampension.dk](http://www.sampension.dk)  
E-mail: [sampension@sampension.dk](mailto:sampension@sampension.dk)

CVR.nr.: 10 63 36 05  
Stiftet: 15.01.1987

### Aktionærer

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

### Bestyrelse

Hasse Jørgensen (formand)  
Anne Louise Baltzer Engelund  
Pernille Henriette Vastrup

### Direktion

Henrik Olejasz Larsen

### Intern revision

Koncernrevisionschef, Gert Stubkjær

### Ekstern revision

**PricewaterhouseCoopers**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

### Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 31. maj 2022 på selskabets adresse.

### Koncernregnskab

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

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i at eje og administrere fast ejendom i Danmark. Selskabets boliger udlejes med fortrinsret for de forsikrede i Sampension Livsforsikring A/S.

Ejendomsporteføljen består af direkte ejede ejendomme samt investering i ejendomme via kapitalandele i tilknyttede og associerede selskaber.

Pr. 31. december 2021 udgør boligejendomme 71,16 % af selskabets ejendomsportefølje.

### Udvikling i regnskabsåret

Årets resultat er i 2021 1.384,0 mio. kr. mod 362,8 mio. kr. i 2020 svarende til en stigning på 281 % i forhold til sidste år, og selskabets balance pr. 31.12.2021 udviser en balancesum på 9.408,1 mio.kr og en egenkapital på 8.706,8 mio.kr.

Stigningen i årets resultat skyldes primært, at værdireguleringerne på ejendommene på 881,4 mio. kr. i 2021 ligger 700,8 mio. kr. højere end i 2020, hvor værdireguleringerne var på 180,6 mio. kr. Stigningen følger udviklingen på ejendomsmarkedet og skyldes en kombination af faldende afkastkrav (primært) og stigende lejeniveauer (sekundært) for både bolig- og erhvervslejemål. Dagsværdien på ejendommene modsvarer et gennemsnitligt direkte afkastkrav på 3,29 % for porteføljen som helhed.

Selskabet har investeringer i kapitalandele i tilknyttede og associerede ejendomsvirksomheder, som ligeledes har bidraget positivt til årets resultat, med hhv. 236,4 mio.kr. og 88,5 mio.kr mod hhv. 103,2 mio. kr. og -53,8 mio.kr i 2020. Det positive resultat kan primært henføres til positiv udvikling i de underliggende ejendomes dagsværdier, hvor faldende afkastkravet har haft størst påvirkning på det positive resultat samt opkøb af fire datterselskaber, hhv. Lærkebolig, Værkstedvej, Skovlytoften og Blå-klokken.

Generelt starter 2021 med usikkerheder forbundet med corona-pandemien. Danmark lukker ned og restriktioner bliver genindført, men med et påbegyndende vaccineprogram er der optimisme i Danmark i forhold til corona-pandemien. Dansk økonomi viser sig i 2021 at være robust og året byder på økonomisk vækst, lav ledighed, stigende renter og inflation. De økonomiske betingelser har overordnet medført gunstige forhold på ejendomsmarkedet, hvor efterspørgslen efter ejendom har sikret faldende tomgang og øgende lejepriser. I 2021 er transaktionsvolumen på ejendomme historisk høj i Danmark. Den er drevet af en appetit og konkurrence blandt ejendomsinvestorerne, her i blandt udenlandske investorer, som fortsat ser Danmark som et trygt og sikkert marked og danske institutionelle investorer, som har allokert flere midler mod ejendomme, for at tilføre deres porteføljer langsigtede stabile afkast. Samlet set har det medført faldende afkastkrav, som er den primære forklaring på værditilvæksten af ejendommene.

Udlejningen af lejemål er i 2021 stabil og tomgang ligger på et meget lavt niveau. Selskabet har forbedret sin overskudsgrad til 53,2 % fra 46,9 % i 2020, hvilket delvist skyldes højere lejeindtægter, qua den lavere tomgang samt et lavere omkostningsniveau til vedligeholdelse i forhold til sidste år.

## Ledelsesberetning

Årets resultat er meget tilfredsstillende og svarer til en forrentning af den gennemsnitlige egenkapital på 17,3 %.

Egenkapitalen udgør 92,5 % af selskabets balance.

Sampension KP Danmark A/S er omfattet af reglerne i selskabsskattelovens § 3 A, hvorefter selskabet ikke er selvstændigt selskabsskattepligtigt, da ejendomme i gennemsnit for året har udgjort mindst 90% af aktiverne. Den skattepligtige indkomst anses herefter for indtjent af moderselskabet, og skatten afsættes i moderselskabet.

### Generelle risici

#### *Risici på ejendomsporteføljen*

Selskabets primære aktivitet er påvirket af efterspørgslen på ejendomsmarkedet. De generelle risici, som knytter sig til udviklingen på ejendomsmarkedet søges minimeret ved at porteføljen er diversificerede både ud fra ejendomstype og geografisk placering, dog hovedsageligt i hovedstadsområdet. Størstedelen af porteføljen er investeret i boligejendomme (71 %), og resten af porteføljen består af erhvervs-ejendomme (29 %). Herigennem er opnået stærkt grundlag for tilfredsstillende udlejning og indtjening.

#### *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.

Selskabets ejendommene måles til dagsværdi efter Finanstilsynets regler, da selskabet har et livsforsikringsselskab som moderselskab. Selskabet anvender DCF-metoden (Discounted Cash Flow). Dagsværdien opgøres ud fra en systematisk vurdering og baseres på nutidsværdien af den enkelte ejendoms forventede pengestrømme. Nutidsværdien beregnes ved diskontering med et individuelt afkastkrav og inflation.

Selskabet gennemfører alle transaktioner i danske kroner, hvorfor selskabet ikke er berørt af valutarisici.

#### *Risici på kapitalandele*

I den associerede virksomhed, Interessentskabet af 23. december 1991 anvendes den underliggende ejendom som hotel. I 2021 har hotellet været påvirket betydeligt af corona-pandemien og derfor er det garantilejen som udgør forudsætningerne i dagsværdiberegningen, hvilket er årsagen til at kapitalandelen udvikler sig positivt. Ledelsen i Interessentskabet af 23. december 1991 forventer først i 2023 at hotellets drift er tilbage på niveauet før corona-pandemien.

## Ledelsesberetning

### *Usædvanlige forhold*

Corona-pandemien har i 2021 nødvendiggjort en række restriktioner fra de danske myndigheder, som har påvirket en række brancher i større og mindre grad. Selskabet drift har imidlertid ikke været økonomisk berørt og det er ledelsens vurdering, at corona-pandemien i det kommende år ikke vil få væsentlig økonomisk betydning for selskabet.

### **Samfundsansvar**

Sampension KP Danmark er et 100% ejet datterselskab under Sampension Livsforsikringselskab. Selskabet følger moderselskabets retningslinjer for samfundsansvar, som bliver redegjort for i "Rapport om Samfundsansvar". Herudover henvises til gennemgangen af målsætninger og indsatser indenfor generel governance, investeringsområdet og virksomhedens drift i den lovpligtige redegørelse for samfundsansvar [www.sampension.dk/aarsrapport](http://www.sampension.dk/aarsrapport).

### **Miljøforhold**

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

### **Forsknings- og udviklingsaktiviteter**

Der er ingen forsknings- og udviklingsaktiviteter.

### **Videnressourcer**

Selskabet har indgået en administrationsaftale med Sampension Administrationsselskab A/S om anvendelse af fælles faciliteter mod betaling af et administrationsgebyr.

### **Andel af det underrepræsenterede køn**

Sammensætningen af selskabets bestyrelse udgør pr. 31. december 2021 67 % kvinder og 33 % mænd. Direktionen udgøres af én mand. Sampension KP Danmark 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 2021 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](http://www.sampension.dk/aarsrapport).

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

## **Ledelsesberetning**

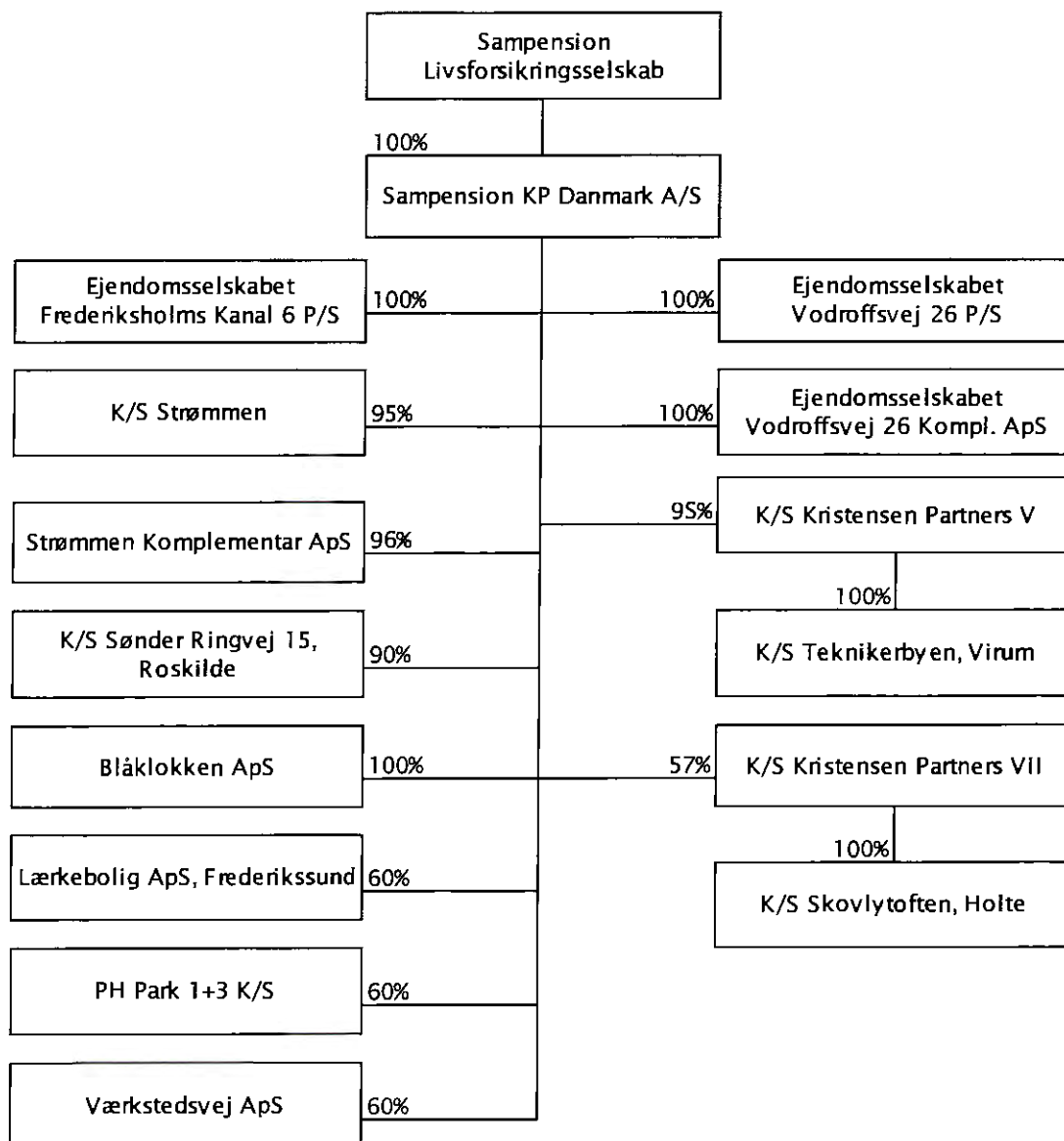
### **Forventninger til 2022**

Selskabet vil fortsat lægge vægt på at fastholde en høj udlejningsprocent på det bedst opnåelige lejenniveau. Selskabet vil løbende vurdere markedet for erhvervs- og boligejendomme for at optimere ejendomsporteføljens sammensætning og sikre bedst opnåelige afkast. I 2022 forventes der fortsat at være fokus på nye investeringer i ejendomme.

For 2022 forventes udviklingen på ejendomsmarkedet fortsat positiv, dog på et lavere niveau. Dette grundet forventninger om svagt stigende lejepriser. For 2022 forventes et positivt resultat, men lavere end i 2021.

## Koncernoversigt

Sampension KP Danmark A/S ejes af Sampension Livsforsikringsselskab, der ejer 100% af aktierne i selskabet. Da Sampension KP Danmark A/S indgår i koncernregnskabet for Sampensions Livsforsikringsselskab udarbejdes der ikke koncernregnskab for Sampension KP Danmark A/S.





## Hoved- og nøgletal

t.kr.	2021	2020	2019	2018	2017
<b>Resultatopgørelse:</b>					
Nettoomsætning	289.489	282.500	299.265	291.598	236.626
Resultat af primær drift	153.949	132.385	156.697	114.826	66.120
Værdireguleringer på ejendomme	881.406	180.597	335.602	281.060	395.963
Finansielle poster, netto	23.787	398	1.443	2.831	13.128
Årets resultat	1.384.046	362.806	698.391	648.824	634.222
<b>Balance:</b>					
Anlægsaktiver	9.317.759	7.529.909	7.812.902	7.539.357	5.710.148
Investering i materielle anlægsaktiver	45.218	2.682	50.460	493.451	7.968
Balancesum	9.408.073	7.894.282	7.873.305	7.685.502	5.872.488
Egenkapital	8.706.774	7.322.728	6.959.921	6.261.530	5.617.654
<b>Nøgletal i %:</b>					
Overskudsgrad	53,2%	46,9%	52,4%	39,4%	27,9%
Afkastningsgrad	2,4%	2,2%	2,6%	2,2%	1,5%
Egenkapitalandel	92,5%	92,8%	88,4%	81,5%	95,7%
Egenkapitalforentning	17,3%	5,1%	10,6%	10,9%	11,3%

Nøgletallene er beregnet efter Finansforeningens "anbefalinger & nøgletal".  
Der henvises til definitioner og begreber i note 1 til regnskabet.

## Arsregnskab

### Resultatopgørelse 1. januar – 31. december

Note	t.kr.	2021	2020
2	<b>Nettoomsætning</b>	<b>289.489</b>	<b>282.500</b>
	<b>Administrationsomkostninger</b>		
	Administrationsomkostninger	-87.790	-82.074
3	Vedligeholdelsesomkostninger	-47.750	-68.041
	<b>Administrationsomkostninger, i alt</b>	<b>-135.540</b>	<b>-150.115</b>
	<b>RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT</b>	<b>153.949</b>	<b>132.385</b>
	<b>Andre driftsindtægter og -omkostninger</b>		
7	Værdireguleringer på ejendomme	881.406	180.597
	<b>Andre driftsindtægter og -omkostninger, i alt</b>	<b>881.406</b>	<b>180.597</b>
	<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>	<b>1.035.354</b>	<b>312.982</b>
8	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	236.400	103.178
10	Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser	88.505	-53.752
4	Finansielle indtægter	33.344	11.867
5	Finansielle omkostninger	-9.557	-11.469
6	<b>ARETS RESULTAT</b>	<b>1.384.046</b>	<b>362.806</b>

## Balance 31. december

Note	t.kr.	2021	2020
<b>AKTIVER</b>			
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
7	Materielle anlægsaktiver Investeringsejendomme	6.752.620	5.829.997
	<b>Materielle anlægsaktiver, i alt</b>	<b>6.752.620</b>	<b>5.829.997</b>
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
8	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.302.288	768.323
9	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	365.801	142.949
10	Kapitalandele i kapitalinteresser Andre tilgodehavender	868.812 28.238	788.640 0
	<b>Finansielle anlægsaktiver, i alt</b>	<b>2.565.139</b>	<b>1.699.912</b>
	<b>ANLÆGSAKTIVER, I ALT</b>	<b>9.317.759</b>	<b>7.529.909</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	0	255.651
	Andre tilgodehavender	17.990	18.519
11	Periodeafgrænsningsposter	521	3.344
	<b>Tilgodehavender, i alt</b>	<b>18.510</b>	<b>277.514</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>71.803</b>	<b>86.860</b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER, I ALT</b>	<b>90.314</b>	<b>364.373</b>
	<b>AKTIVER, I ALT</b>	<b>9.408.073</b>	<b>7.894.282</b>

## Balance 31. december

Note	t.kr.	2021	2020
<b>PASSIVER</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
	Selskabskapital	1.262.300	1.262.300
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	762.678	457.620
	Overført resultat	6.681.796	5.602.808
	<b>EGENKAPITAL, I ALT</b>	<b>8.706.774</b>	<b>7.322.728</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>			
12	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	8.500	0
	Prioritetsgæld	2.404	40
	<b>Langfristede gældsforpligtelser, i alt</b>	<b>10.904</b>	<b>40</b>
	<b>Kort fristede gældsforpligtelser</b>		
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	98.800	67.731
	Indvendig vedligeholdelseskonto	7.392	7.240
	Gæld til tilknyttede virksomheder	575.489	443.497
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.890	24.773
	Anden gæld	251	90
13	Periodeafgrænsningsposter	1.573	28.183
	<b>Kort fristede gældsforpligtelser, i alt</b>	<b>690.395</b>	<b>571.515</b>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSER, I ALT</b>	<b>701.299</b>	<b>571.555</b>
	<b>PASSIVER, I ALT</b>	<b>9.408.073</b>	<b>7.894.282</b>
1	<b>Anvendt regnskabspraksis</b>		
16	<b>Eventualforpligtelser og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
17	<b>Medarbejderforhold</b>		
18	<b>Koncerninterne transaktioner, nærtstående part er og ejerforhold</b>		

## Egenkapitalopgørelse

t.kr.	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
<b>Egenkapital 1. januar 2021</b>	<b>1.262.300</b>	<b>457.620</b>	<b>5.602.808</b>	<b>7.322.728</b>
Modtaget udbytte	0	-19.847	19.847	0
Overført af årets resultat	0	324.905	1.059.141	1.384.046
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>1.262.300</b>	<b>762.678</b>	<b>6.681.796</b>	<b>8.706.774</b>

Selskabskapital	2021	2020	2019	2018	2017
Saldo 1. januar	1.262.300	1.262.300	1.262.300	1.262.300	1.262.300
<b>Selskabskapital 31. december</b>	<b>1.262.300</b>	<b>1.262.300</b>	<b>1.262.300</b>	<b>1.262.300</b>	<b>1.262.300</b>
Antal aktier af 100 t.kr.	12.623	12.623	12.623	12.623	12.623

Selskabskapitalen er ikke opdelt i klasser.

## Pengestrømsopgørelse 1. januar – 31. december

Note	t.kr.	2021	2020
	Årets resultat	1.384.046	362.806
14	Regulering for finansielle poster mv.	-1.230.097	-230.421
15	Ændring i driftskapital	217.654	-807
	<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>	<b>371.603</b>	<b>131.577</b>
	Renteindbetalinger og lignende	12.679	757
	Renteudbetalinger og lignende	-3.274	-10.883
	<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>381.008</b>	<b>121.451</b>
	Køb af materielle anlægsaktiver	-45.218	-2.682
	Salg af materielle anlægsaktiver	18.342	537.000
	Investering i kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-309.079	-23.799
	Investering i kapitalandele i kapitalinteresser	0	209
	<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<b>-335.955</b>	<b>510.728</b>
	Lån til tilknyttede virksomheder	-306.432	-250.000
	Lån fra tilknyttede virksomheder	224.072	-350.000
	Optagelse af prioritetsgæld	2.404	0
	Modtaget udbytte	19.847	0
	<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-60.110</b>	<b>-600.000</b>
	Ændring i likvider	-15.057	32.179
	Likvider primo	86.861	54.682
	<b>Likvider ultimo</b>	<b>71.804</b>	<b>86.861</b>

## Noter til regnskabet

### 1 Anvendt regnskabspraksis

#### Generelt

Årsrapporten for Sampension KP Danmark A/S for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for store virksomheder i regnskabsklasse C.

Regnskabsopstillingen og teksten til regnskabsposterne er tilpasset selskabets aktiviteter.

Sampension KP Danmark 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. 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 primært til dagsværdi. Dette er nærmere beskrevet under de enkelte regnskabsposter.

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

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

#### Regnskabsmæssige skøn

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.

De anvendte skøn og vurderinger er baseret på forudsætninger, som ledelsen anser for forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. Forudsætningerne kan være ufuldstændige, og uforudsete fremtidige begivenheder eller omstændigheder kan opstå.

Det område, hvor ledelsens skøn og vurderinger har den væsentligste effekt på årsregnskabet, er dagsværdi af ejendomme.

## Noter til regnskabet

### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Koncerninterne transaktioner

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

#### 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, forsikring og vedligeholdelse mv.

##### Værdireguleringer af ejendomme

Værdireguleringer af ejendomme omfatter de værdireguleringer, som foretages i forbindelse med, at investeringsejendommene måles til dagsværdi, samt gevinst/tab ved salg af ejendomme.

##### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser 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.

##### Skat af årets resultat

Da selskabets ejendomme udgør mindst 90 % af aktiverne, anses den skattepligtige indkomst for indtjent af moderselskabet, jf. selskabsskattelovens § 3 A. Skatten afsættes derfor i moderselskabets årsrapport.

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

###### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, som omfatter anskaffelsespris og omkostninger tilknyttet til anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi.

Investeringsejendomme fastsættes dagsværdier ved hjælp af DCF-metoden. Dagsværdier opgjort efter DCF-metoden sker på grundlag af den enkelte ejendoms forventede cash flows fra indtægter og omkostninger for en relevant planlægningsperiode, terminalværdien ved planlægningsperiodens udløb og en diskonteringsrentekurve modsvarende planlægningsperioden.



## Noter til regnskabet

### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Ejendomme, der på balancedagen er planlagt solgt, måles til dagsværdi svarende til den forventede salgspris med fradrag af eventuelle omkostninger forbundet med salget.

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

### Finansielle anlægsaktiver

#### *Kapitalandele i tilknyttede virksomheder*

Virksomheder, hvor selskabet 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 selskabets regnskabspraksis.

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

#### *Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder*

Koncerninterne lån ydes på markedsvilkår og i henhold til skriftlige aftaler. Koncerninterne lån måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder, placeret under finansielle anlægsaktiver, forfalder til betaling mere end efter ét år fra balancedagen.

#### *Kapitalandele i kapitalinteresser*

Virksomheder, hvor selskabet har betydelig, men ikke bestemmende, indflydelse, indgår som associerede virksomheder og præsenteres under kapitalandele i kapitalinteresser. 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 kapitalinteresser 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.

## Noter til regnskabet

### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### *Andre tilgodehavender*

Andre tilgodehavender, der blandt andet omfatter finansielle instrumenter måles til dagsværdi.

#### **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, herunder tilgodehavender hos tilknyttede og associerede virksomheder, der forfalder inden for et år.

##### *Periodeafgrænsningsposter*

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

##### *Likvide beholdninger*

Likvide beholdninger består af indlån i kreditinstitutter. Likvide beholdninger måles til dagsværdi.

#### **Langfristede gældsforpligtelser**

##### *Prioritetsgæld*

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

##### *Gæld til tilknyttede selskaber*

Koncerninterne lån ydes på markedsvilkår og i henhold til skriftlige aftaler. Koncerninterne lån måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### **Kortfristede gældsforpligtelser**

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

##### *Periodeafgrænsningsposter*

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

## Noter til regnskabet

### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt skat.

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.

#### Nøgletal

Nøgletal er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens "anbefalinger og nøgletal". De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

<b>Overskudsgrad</b>	$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Nettoomsætning (her husleje)}}$
<b>Afkastningsgrad</b>	$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Gennemsnitlig operative aktiver}}$
<b>Egenkapitalandel</b>	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Passiver, i alt ultimo}}$
<b>Egenkapitalforrentning</b>	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Vægtet gennemsnitlig egenkapital}}$

## Noter til regnskabet

t.kr.	2021
<b>2 Nettoomsætning</b>	
Boliglejemål	187.957
Erhvervslejemål	<u>101.531</u>
<b>Nettoomsætning, i alt</b>	<b><u>289.489</u></b>
Alle lejemål er i Danmark.	
<b>3 Vedligeholdelsesomkostninger</b>	
Vicevært m.v.	-8.204
Renholdelse	-10.868
Udvendig vedligeholdelse	-14.027
Indvendig vedligeholdelse	<u>-14.652</u>
<b>Vedligeholdelse, i alt</b>	<b><u>-47.750</u></b>
<b>4 Finansielle indtægter</b>	
Renteindtægter, kreditinstitutter	424
Øvrige renteindtægter	5
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	4.677
Andre finansielle indtægter	<u>28.238</u>
<b>Finansielle indtægter, i alt</b>	<b><u>33.344</u></b>
Renter fra tilknyttede virksomheder udgjorde i 2020 11.110 t.kr.	
<b>5 Finansielle omkostninger</b>	
Renter til tilknyttede virksomheder	-7.789
Prioritetsgæld	-1.168
Øvrige renteudgifter	<u>-600</u>
<b>Finansielle omkostninger, i alt</b>	<b><u>-9.557</u></b>
Renter til tilknyttede virksomheder udgjorde i 2020 -10.872 t. kr.	
<b>6 Forslag til resultat disponering</b>	
Overført til reserve for nettoopskrivning	324.905
Overført til overført resultat	<u>1.059.141</u>
<b>Disponeret, i alt</b>	<b><u>1.384.046</u></b>

## Noter til regnskabet

t.kr.	2021	
<b>7 Materielle anlægsaktiver</b>	<b>Investerings-</b>	<b>I alt</b>
	<b>ejendomme</b>	
Anskaffelsessum pr. 1. januar	4.140.642	4.140.642
Nyanskaffelser og forbedringer i året	45.218	45.218
Afgang i året	-18.342	-18.342
Anskaffelsessum pr. 31. december	4.167.518	4.167.518
Værdireguleringer pr. 1. januar	1.689.355	1.689.355
Årets værdireguleringer	814.459	814.459
Værdiregulering af solgte ejendomme	9.292	9.292
Tilbageførte værdireguleringer	71.997	71.997
Værdireguleringer pr. 31. december	2.585.102	2.585.102
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b>6.752.620</b>	<b>6.752.620</b>

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

Afkastprocenter benyttet ved fastsættelsen af de enkelte ejendomes markedsværdi:

	<u>Bolig-</u> <u>ejendomme</u>	<u>Erhvervs-</u> <u>ejendomme</u>
Fordeling af dagsværdien på ejendomstyper i mio. kr.	4.805	1.948
Højeste afkastprocentsats	4,18%	7,00%
Laveste afkastprocentsats	1,52%	3,81%
Vægtet gennemsnit af afkastprocentsatser	2,67%	4,84%

Ejendommene er forsikret til fuld- og nyværdi.

Afkast krav*	Dagsværdi i mio. kr.	Andel af porteføljen	Ændring i værdi v. ændring i afkast krav +1%
1,00 % - 2,00 %	597	8,8%	-37,8%
2,00 % - 3,00 %	2.858	42,3%	-28,6%
3,00 % - 4,00 %	1.763	26,1%	-22,2%
4,00 % - 5,00 %	1.023	15,2%	-19,3%
5,00 % - 6,00 %	0	0,0%	0,0%
7,00 % - 8,00%	504	7,5%	-12,5%
15,00 % - 100,00%	7	0,1%	-4,7%
	<b>6.753</b>	<b>100,0%</b>	<b>-25,1%</b>

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

## Noter til regnskabet

t.kr. 2021

### 8 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris pr. 1. januar	603.752
Tilgang	309.079
Kostpris pr. 31. december	912.831
Værdireguleringer pr. 1. januar	164.571
Årets værdireguleringer	236.400
Modtaget udbytte	-11.514
Værdireguleringer pr. 31. december	389.457
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b>1.302.288</b>

Kapitalandele omfatter nedenstående investeringer:

t.kr.	Hjemsted	Ejerandel	Resultat i årsrapport	Egen-kapital i årsrapport
Ejendomsselskabet Frederiksholms Kanal 6 P/S	Gentofte	100%	-4.939	68.178
Ejendomsselskabet Vodroffsvej 26 P/S	Gentofte	100%	-1.902	31.921
Ejendomsselskabet Vodroffsvej 26 Komplementar ApS	Gentofte	100%	-7	24
K/S Sønder Ringvej 15, Roskilde	Gentofte	90%	-3.974	260.285
K/S Kristensen Partners V *)	Aalborg	95%	29.600	318.856
K/S Teknikerbyen, Virum **)	Aalborg	100%	29.671	334.145
K/S Strømmen	Aalborg	95%	36.252	179.874
Strømmen Komplementar A/S	Aalborg	96%	1	35
PH Park 1+3 K/S	Aalborg	60%	0	0
Blåkløkken	Køge	100%	-37	-48
K/S Kristensen Partners VII *)	Aalborg	57%	9.847	102.528
K/S Skovlytoften **)	Holte	100%	6.851	102.032
Værkstedvej ApS	Valby	60%	-502	9.538
Lærkebolig ApS	Frederiks-sund	60%	-252	16.695

\*) Inklusiv datterselskab

\*\*) Selskab, som ikke indgår med værdi i årsrapporten (-), er indirekte ejet tilknyttet virksomhed, se selskabsoversigten side 7.

## Noter til regnskabet

t.kr.	2021
<b>9 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder</b>	
Kostpris pr. 1. januar	142.949
Tilgang	306.432
Afgang	<u>-83.580</u>
Kostpris pr. 31. december	<u>365.801</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b><u>365.801</u></b>
Af det samlede tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder forfalder der mellem 1-5 år:	365.801
efter 5 år:	<u>0</u>
	<u>365.801</u>
<b>10 Kapitalandele i kapitalinteresser</b>	
Kostpris pr. 1. januar	495.592
Tilgang	0
Afgang	<u>0</u>
Kostpris pr. 31. december	<u>495.592</u>
Værdireguleringer pr. 1. januar	293.047
Årets værdireguleringer	<u>88.505</u>
Værdireguleringer pr. 31. december	<u>373.220</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b><u>868.812</u></b>

t.kr.	Hjemsted	Ejer-andel	Resultat i årsrapport	Egen-kapital i årsrapport
DEAS Invest I Holding A/S	København	33,33%	124.649	1.034.136
Interessentskabet af 23. december 1991	Århus	42,52%	9.630	1.172.152

## Noter til regnskabet

t.kr.		2021
<b>11</b>	<b>Periodeafgrænsningsposter, aktiv</b>	
	Periodeafgrænsningsposter, aktiv vedrører forudbetalte omkostninger.	
<b>12</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	
	Gæld til tilknyttede virksomheder	8.500
	Prioritetsgæld	2.404
	<b>Langfristede gældsforpligtelser, i alt</b>	<b>10.904</b>
	Af den samlede langfristede gæld forfalder der mellem 1-5 år:	10.904
	Af den samlede langfristede gæld forfalder der efter 5 år:	0
		<u>10.904</u>
<b>13</b>	<b>Periodeafgrænsningsposter, passiv</b>	
	Periodeafgrænsningsposter, passiv indregnes de modtagne betalinger vedrørende indtægter i efterfølgende regnskabsår	
<b>14</b>	<b>Pengestrømsopgørelse - reguleringer for finansielle poster mv.</b>	
	Finansielle indtægter	-33.344 -11.867
	Finansielle omkostninger	9.557 11.468
	Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-236.400 -103.178
	Indtægter fra kapitalandele i kapitalinteresser	-88.504 53.752
	Værdireguleringer på investeringsejendomme	-881.406 -180.597
		<u>-1.230.097 -230.421</u>
<b>15</b>	<b>Pengestrømsopgørelse - ændring af driftskapital</b>	
	Ændring i tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	255.651 -5.651
	Ændring i andre tilgodehavender og periodeafgrænsningsposter	-51.496 6.794
	Ændring i kortfristet gæld i øvrigt	13.499 2.616
		<u>217.654 -807</u>



## Noter til regnskabet

t.kr. 2021

### 16 Eventualforpligtelser og øvrige økonomiske forpligtelser

Sampension Livsforsikring A/S hæfter for hele selskabsskatten. I en situation, hvor 90 % grænsen i selskabsskattelovens § 3 A ikke kan opretholdes, påhviler der selskabet en udskudt selskabsskat på t.kr.	744.403
Selskabet har afgivet tilsagn om investering i byggerier og ejendomme på i alt t.kr.	282.600
Der er pr. 31. december 2021 trukket i alt t.kr.	0
Selskabet hæfter solidarisk for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Sampension Livsforsikring A/S, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.	
Selskabet hæfter solidarisk for Scandinavian Center Århus' samlede gæld og forpligtelser, herunder momsforpligtelser, for i alt t.kr.	32.865
Selskabet har en momsreguleringsforpligtelse vedrørende investeringsejendomme på	2.309

### 17 Medarbejderforhold

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

### 18 Koncerninterne transaktioner, nærtstående part er og ejerforhold

#### Koncerninterne transaktioner:

Administrationsaftaler	43.097
Renter mv.	-3.112

#### Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder:

K/S Teknikerbyen, Virum	59.369
Blåkløkken ApS	190.990
Værkstedsvej ApS	115.398
	<u>365.757</u>

#### Gæld til tilknyttede virksomheder:

Sampension Livsforsikring A/S	-575.488
K/S Strømmen	-8.500
	<u>-583.988</u>

## Noter til regnskabet

### 18 Koncerninterne transaktioner, nærtstående part er og ejerforhold - fortsat

#### 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.

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 for Sampension KP Danmark A/S.

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

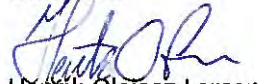
Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 2021.

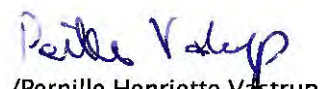
Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

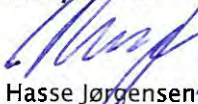
Hellerup, den 17. maj 2022

### Direktion


  
Henrik Olejasz Larsen  
Direktør

  
/Pernille Henriette Vastrup  
Økonomidirektør

### Bestyrelsen

  
Hasse Jørgensen

  
Pernille Henriette Vastrup

  
Anne Louise Baltzer Engelund  
(formand)

## Intern revisions revisionspåtegning

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet for Sampension KP Danmark A/S giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 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 Danmark A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021. 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.

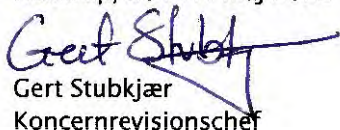
Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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 17. maj 2022

  
Gert Stubkjær  
Koncernrevisionschef

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Sampension KP Danmark A/S

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Sampension KP Danmark A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 17. maj 2022

#### **PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31



Per Rolf Larssen

statsautoriseret revisor

mne24822