

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

# Årsrapport

2023



**sampension**  
mere værd

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. juni 2024

Ole Bøhm Tønnesen  
Dirigent



## Indhold

<b>Ledelsesberetning</b>	Selskabsoplysninger	3
	Ledelsesberetning	4
	Koncernoversigt	6
<b>Arsregnskab</b>	Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
	Balance 31. december	8
	Egenkapitalopgørelse	10
	Noter til regnskabet	11
<b>Påtegninger</b>	Ledelsespåtegning	20
	Intern revisions revisionspåtegning	21
	Den uafhængige revisors revisionspåtegning	22

## 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](http://www.sampension.dk)  
E-mail: [sampension@sampension.dk](mailto: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 (formand)  
Ole Fabricius  
Mads Smith Hansen

### Direktion

Henrik Olejasz Larsen

### Intern revision

Koncernrevisionschef, Gert Stubkjær

### Ekstern revision

**PricewaterhouseCoopers**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup  
CVR.nr.: 33 77 12 31

### Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 4. juni 2024 på selskabets adresse.

### Koncernregnskab

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

## Ledelsesberetning

### 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.

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

### Udvikling i regnskabsåret

Årets resultat blev på -315,3 mio. kr. mod -264,1 mio. kr. i 2022 svarende til en stigning i underskuddet på 51,2 mio. kr. i forhold til sidste år. Denne udvikling kan i overvejende grad forklares af en stigning i renteomkostninger på variabelt forrentede lån, samt lavere indtægter fra kapitalandele i kapitalinteresser.

Resultatet af den primære drift udgjorde 36,2 mio. kr. i 2023 mod 45,6 mio. kr. i 2022 svarende til et fald på 9,4 mio. kr. i forhold til sidste år. Denne udvikling kan primært forklares af færre lejere sammenlignet med sidste år i relation til selskabets ejendomme i UK.

Der er i året foretaget værdireguleringer på UK-ejendommene på i alt -237,1 mio. kr., hvilket primært kan forklares af, at ejendommenes afkastkrav er hævet sammenlignet med sidste år.

Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder udgør -64,4 mio. kr. i 2023, hvilket primært skyldes negative værdireguleringer på underliggende ejendomme i Frankrig og Tyskland.

Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser vedrører GreyStar UK Multifamily Unit Trust, UK udgør 6,6 mio. kr. for året.

Årets resultat af primær drift betragtes som tilfredsstillende.

Koncernen finansierer ejendomsinvesteringerne ved egen lånefinansiering. Lånefinansieringen består primært af lån hos tilknyttede virksomheder, der udgjorde 1070,1 mio. kr. ultimo 2023 mod 977,5 mio. kr. ultimo 2022. Den kortfristede del af gælden til tilknyttede virksomheder udgjorde 399,8 mio. kr. i 2023 mod 322,3 mio. kr. i 2022.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

### Forventninger til 2024

I 2024 forventes resultat af primær drift at være på niveau med 2023.



## Ledelsesberetning

### Særlige risici

#### *Risici på ejendomsporteføljen*

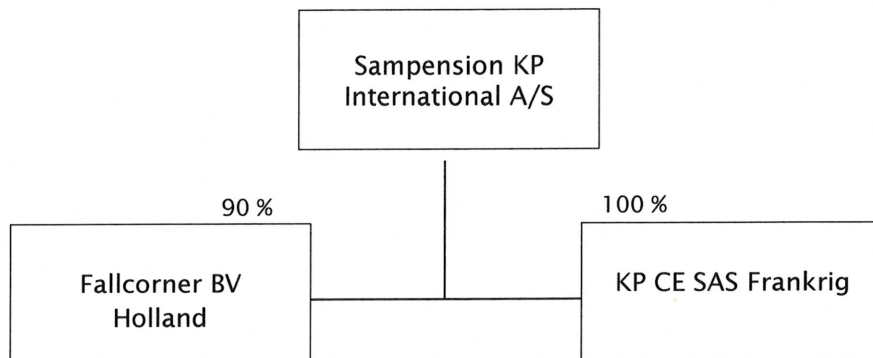
Selskabets ejendomsportefølje værdiansættes til dagsværdi efter Finanstilsynets regler, da selskabet har et livsforsikringsselskab som moderselskab. Regelsættet indebærer, at ejendommenes markedsværdi fastsættes ud fra afkastmetoden, der indregner et markedskonformt afkastniveau. Afkastsatsen er fastsat på baggrund af eksterne mæglers bedømmelse af markedsniveauet.

Værdien af selskabets investeringsejendomme opgjort efter en afkastbaseret model modsvarer et gennemsnitligt direkte afkastkrav på 7,41 % for porteføljen som helhed pr. 31. december 2023.

#### *Valutarisici*

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

## Koncernoversigt





# Årsregnskab

## Resultatopgørelse 1. januar – 31. december

Note	t.kr.	2023	2022
2	Nettoomsætning	59.224	64.525
3	Administrationsomkostninger	-23.056	-18.900
	<b>RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT</b>	<b>36.168</b>	<b>45.625</b>
	<b>Andre driftsindtægter og -omkostninger</b>		
	Værdireguleringer på ejendomme	-237.130	-248.517
	<b>Andre driftsindtægter og -omkostninger i alt</b>	<b>-237.130</b>	<b>-248.517</b>
	<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>	<b>-200.962</b>	<b>-202.892</b>
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-64.358	-57.943
	Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser	6.649	21.245
4	Finansielle indtægter	5.685	886
5	Finansielle omkostninger	-55.742	-23.391
	<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-308.728</b>	<b>-262.095</b>
6	Skat af årets resultat	-6.542	-2.051
7	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-315.270</b>	<b>-264.146</b>

## Balance 31. december

Note	t.kr.	2023	2022
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
8	Investeringsejendomme	917.669	1.128.472
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>917.669</b>	<b>1.128.472</b>
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
9	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	456.260	519.304
10	Kapitalandele i kapitalinteresser	163.131	138.620
	<b>Finansielle anlægsaktiver, i alt</b>	<b>619.391</b>	<b>657.924</b>
	<b>ANLÆGSAKTIVER, I ALT</b>	<b>1.537.060</b>	<b>1.786.396</b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Andre tilgodehavender	36.474	70.362
	Tilgodehavende skat	1.043	2.981
	<b>Tilgodehavender, i alt</b>	<b>37.517</b>	<b>73.343</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>188.123</b>	<b>114.288</b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER, I ALT</b>	<b>225.640</b>	<b>187.631</b>
	<b>AKTIVER, I ALT</b>	<b>1.762.700</b>	<b>1.974.027</b>



## Balance 31. december

Note	t. kr.	2023	2022
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>EGENKAPITAL</b>		
	Selskabskapital	449.975	449.975
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	329.423	382.738
	Overført resultat	-102.678	140.485
	<b>EGENKAPITAL, I ALT</b>	<b>676.720</b>	<b>973.198</b>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
11	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	670.345	655.206
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>670.345</b>	<b>655.206</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	399.775	322.301
	Gæld til kapitalinteresser	1.369	2.093
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	599	415
	Anden gæld	4.148	6.519
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	9.744	14.295
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser, i alt</b>	<b>415.635</b>	<b>345.623</b>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSE, I ALT</b>	<b>1.085.980</b>	<b>1.000.829</b>
	<b>PASSIVER, I ALT</b>	<b>1.762.700</b>	<b>1.974.027</b>
1	Anvendt regnskabspraksis		
12	Eventualforpligtelser og øvrige økonomiske forpligtelser		
13	Koncerninterne transaktioner, nærtstående parter og ejerforhold		

## Egenkapitalopgørelse

t.kr.	Selskabs kapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
<b>Egenkapital 1. januar 2023</b>	<b>449.975</b>	<b>382.738</b>	<b>140.485</b>	<b>973.198</b>
Udbytte	0	0	0	0
Overført af årets resultat	0	-57.709	-257.561	-315.270
Valutakursreguleringer	0	4.394	14.398	18.792
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>449.975</b>	<b>329.423</b>	<b>-102.678</b>	<b>676.720</b>

Selskabskapital	2023	2022	2021	2020	2019
Saldo 1. januar	449.975	449.975	449.975	449.975	449.975
<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

Selskabskapitalen er ikke opdelt i klasser.



## Noter til regnskabet

### 1 Anvendt regnskabspraksis

#### Generelt

Årsrapporten for Sampension KP International A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en virksomhed i regnskabsklasse B, med tilvalg af elementer fra 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. Sampension KP International A/S har, i henhold til årsregnskabslovens § 112, undladt at udarbejde koncernregnskab.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet aflægges i t.kr. Alle beløb i årsregnskabet del af årsrapporten præsenteres i hele t. kr. Hvert tal afrundes for sig. Der kan derfor forekomme afvigelser mellem de anførte totaler og summen af de underliggende tal.

#### 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 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.

## Noter til regnskabet

### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### 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.

#### Koncerninterne transaktioner

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

#### Omregning af fremmed valuta

Resultatopgørelsen for selvstændige udenlandske enheder omregnes til transaktionsdagens kurs eller en tilnærmet gennemsnitskurs. Alle balanceposterne i udenlandsk valuta omregnes til balancedagens kurs. Urealiserede valutakursreguleringer som følge af forskellen til balancedagens kurs indregnes direkte i egenkapitalen. Dermed er det udelukkende realiserede valutakursreguleringer, som indregnes i resultatopgørelsen.

Selvstændige udenlandske enheder defineres som udenlandske dattervirksomheder og kapitalinteresser. Selskabets udenlandske ejendomme betragtes også som en selvstændig udenlandsk enhed.

#### Resultatopgørelsen

##### Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører 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.

##### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger omfatter værdireguleringer, som foretages i forbindelse med, at investeringsejendommene måles til dagsværdi, samt gevinst/tab ved salg af ejendomme.

## Noter til regnskabet

### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Indtægter fra 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.

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

#### 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 administrationselskab i relation til afregning af selskabs-skat 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 administrationselskabet 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 ved første indregning til kostpris, som omfatter anskaffelsespris og omkostninger tilknyttet til anskaffelsen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi.



## Noter til regnskabet

### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

For investeringsejendomme fastsættes dagsværdien ved hjælp af afkastmetoden. Dagsværdier opgjort efter afkastmetoden tager udgangspunkt i den enkelte ejendoms forventede driftsresultat og tilhørende markedskonforme afkastkrav, hvor der er justeret for atypiske forhold ved ejendommene. Afkastsatsen er fastsat på baggrund af eksterne mæglers bedømmelser af markedsniveauet.

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

#### 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 kapitalinteresser*

Virksomheder, hvor Sampension KP International A/S har betydelig men ikke bestemmende indflydelse, indgår som associerede virksomheder, og præsenteres som 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, kapitalnedsettelse 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 herunder tilgodehavender hos tilknyttede og associerede virksomheder, der forfalder inden for et år.

##### *Likvide beholdninger*

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



## Noter til regnskabet

### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Langfristede gældsforpligtelser

##### *Gæld til tilknyttede virksomheder*

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, periodeafgrænsningsposter, skyldige skatter, moms og afgifter, samt gæld til tilknyttede og associerede virksomheder, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

##### *Selskabsskat*

Aktuel selskabsskat måles til nominel værdi.

##### *Modtagne forudbetalinger fra kunder*

Under modtagne forudbetalinger fra kunder indregnes de modtagne betalinger vedrørende indtægter i efterfølgende regnskabsår. Modtagne forudbetalinger fra kunder måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Noter til regnskabet

	t. kr.	2023
<b>2 Nettoomsætning</b>		
Nettoomsætning vedrørende huslejeindtægter		
Huslejeindtægter stammer primært fra lande uden for EU		<u>59.224</u>
<b>3 Administrationsomkostninger</b>		
Selskabet beskæftiger ingen ansatte, og der er ikke betalt vederlag til selskabets ledelse. Bestyrelsen har ikke modtaget vederlag. Administrationsomkostninger består alene af omkostninger forbundet med driften.		
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder		0
Øvrige finansielle indtægter		<u>5.685</u>
<b>Finansielle indtægter, i alt</b>		<u>5.685</u>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Renter til tilknyttede virksomheder		-41.813
Øvrige finansielle omkostninger		<u>-13.929</u>
<b>Finansielle omkostninger, i alt</b>		<u>-55.742</u>
<b>6 Skat af årets resultat</b>		
Årets skat		0
Regulering af skat tidligere år		-1.481
Selskabsskat udlandet		<u>-5.061</u>
<b>Skat af årets resultat, i alt</b>		<u>-6.542</u>
<b>7 Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført til reserve for nettoopskrivning		-57.709
Overført til overført resultat		<u>-257.561</u>
<b>Disponeret i alt</b>		<u>-315.270</u>

## Noter til regnskabet

t.kr.

2023

### 8 Investeringsejendomme

Anskaffelsessum pr. 1. januar	1.481.979
Nyanskaffelser og forbedringer i året	225
Afgang i året	-
Anskaffelsessum pr. 31. december	<u>1.482.204</u>
Værdiregulering pr. 1. januar	- 353.507
Valutakursreguleringer	26.102
Årets værdireguleringer	- 237.130
Værdireguleringer pr. 31. december	<u>- 564.535</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b><u>917.669</u></b>

Selskabets investeringsejendomme består af 4 kontorejendomme på 28.150 m<sup>2</sup> beliggende i Bristol, Edinburgh, Slough og London. Derudover to ferielejligheder. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af afkastmetoden.

Til fastsættelse af dagsværdien er følgende afkastkrav (Exit yield) anvendt for ejendomstypen:  
- Kontorejendomme beliggende i UK 6,5%-10,04%. Den gennemsnitlige afkastprocent er 7,41%.

Et højere afkastkrav på gennemsnitlig 1%-point, vil reducere den samlede dagsværdi med 138.017 t.kr.  
Et lavere afkastkrav på gennemsnitlig 1%-point, vil forøge den samlede dagsværdi med 184.023 t.kr.

Herudover er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:  
For kontorejendommene er det forudsat, at den nuværende udlejningsprocent på 79% kan fastholdes til leje, svarende til den nuværende leje på 2.474 kr./m<sup>2</sup>. Kontorejendommene er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 32.304 kr./m<sup>2</sup>.

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

Ejendommene er omregnet til balacedagens ultimo kurs.

Ejendommene er ikke offentlig vurderet.

Ejendommene er forsikret til fuld- og nyværdi.

Effekten af en ændring i afkastkravet for den samlede portefølje af ejendomme

Afkast krav*	Dagsværdi i mio. kr.	Andel af porteføljen	Ændring i værdi v. ændring i afkast krav +1%
Ferielejligheder	8	1%	N/A
6,00 % - 7,00 %	485	53%	-18%
7,00 % - 8,00 %	296	32%	-12%
10,00 % - 11,00 %	129	14%	-12%
	<u>918</u>	<u>100%</u>	<u>-15%</u>

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

## Noter til regnskabet

t.kr. 2023

### 9 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Anskaffelsessum pr. 1. januar	159.188
Tilgang	<u>0</u>
Anskaffelsessum pr. 31. december	<u>159.188</u>
Værdiregulering pr. 1. januar	360.116
Årets resultat	-64.358
Valutakursreguleringer	1.315
Udbytte	<u>0</u>
Værdireguleringer pr. 31. december	<u>297.072</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b><u>456.260</u></b>

Kapitalandele omfatter nedenstående investeringer

t.kr.	Hjemsted	Ejerandel	Resultat i årsrapport	Egenkapital i årsrapport
Fallcorner B.V.	Holland	90%	-50.143	148.587
KP CE S.a.	Frankrig	100%	-19.230	322.532

### 10 Kapitalandele i kapitalinteresser

Anskaffelsessum pr. 1. januar	115.998
Tilgang	<u>14.783</u>
Anskaffelsessum pr. 31. december	<u>130.781</u>
Værdiregulering pr. 1. januar	22.622
Årets resultat	6.649
Valutakursreguleringer	<u>3.079</u>
Værdireguleringer pr. 31. december	<u>32.350</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b><u>163.131</u></b>

Kapitalandele omfatter nedenstående investeringer

t.kr.	Hjemsted	Ejerandel	Indgår i årsrapport
Greystar UK Multifamily Unit Trust*	England	45%	163.131

\*Fonden Greystar UK Multifamily Unit aflægger ikke årsrapport, hvorfor egenkapitalen og årets resultat ikke er oplyst.



## Noter til regnskabet

t.kr.	2023
<b>11 Langfristede gældsforpligtelser</b>	
Gæld til tilknyttede virksomheder	-670.345
<b>Langfristede gældsforpligtelser, i alt</b>	<b>-670.345</b>
Af den samlede langfristede gæld forfalder der mellem 1-5 år:	0
Af den samlede langfristede gæld forfalder der efter 5 år:	-670.345
	<b>-670.345</b>
<b>12 Eventualforpligtelser og øvrige økonomiske forpligtelser</b>	
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 stillet sikkerhed for datterselskabernes gæld til Sampension Livsforsikring A/S:	
- Fallcorner B.V.: Beløb EUR 25.750.000.	
- KP CE S.a.: Beløb EUR 22.384.853.	
Selskabet har givet tilsagn om deltagelse i senere investeringer i kapitalinteresser på i alt t.kr.	90.243
<b>13 Koncerninterne transaktioner, nærtstående parter og ejerforhold</b>	
<b>Koncerninterne transaktioner:</b>	
Administrationsaftaler	-8.003
Renter, netto	-41.813
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder:</b>	
Sampension Livsforsikring A/S	1.070.120
<b>Nærtstående parter og ejerforhold:</b>	
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. <a href="https://www.sampension.dk/om-sampension/finansiel-information/aarsrapport">https://www.sampension.dk/om-sampension/finansiel-information/aarsrapport</a>	

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

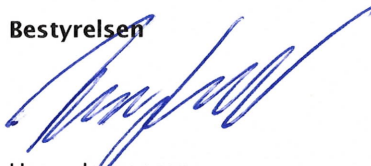
Hellerup, den 21. maj 2024

### Direktion

  
Henrik Olejasz Larsen  
Direktør

  
/Mads Smith Hansen  
Chief Operating Officer

### Bestyrelsen

  
Hasse Jørgensen  
(formand)

  
Mads Smith Hansen

  
Ole Fabricius

## 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023. 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 21. maj 2024

  
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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Sampension KP International A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit Revisors ansvar for revisionen af regnskabet. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 21. maj 2024

### PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

  
Per Rolf Larssen

statsautoriseret revisor

mne24822