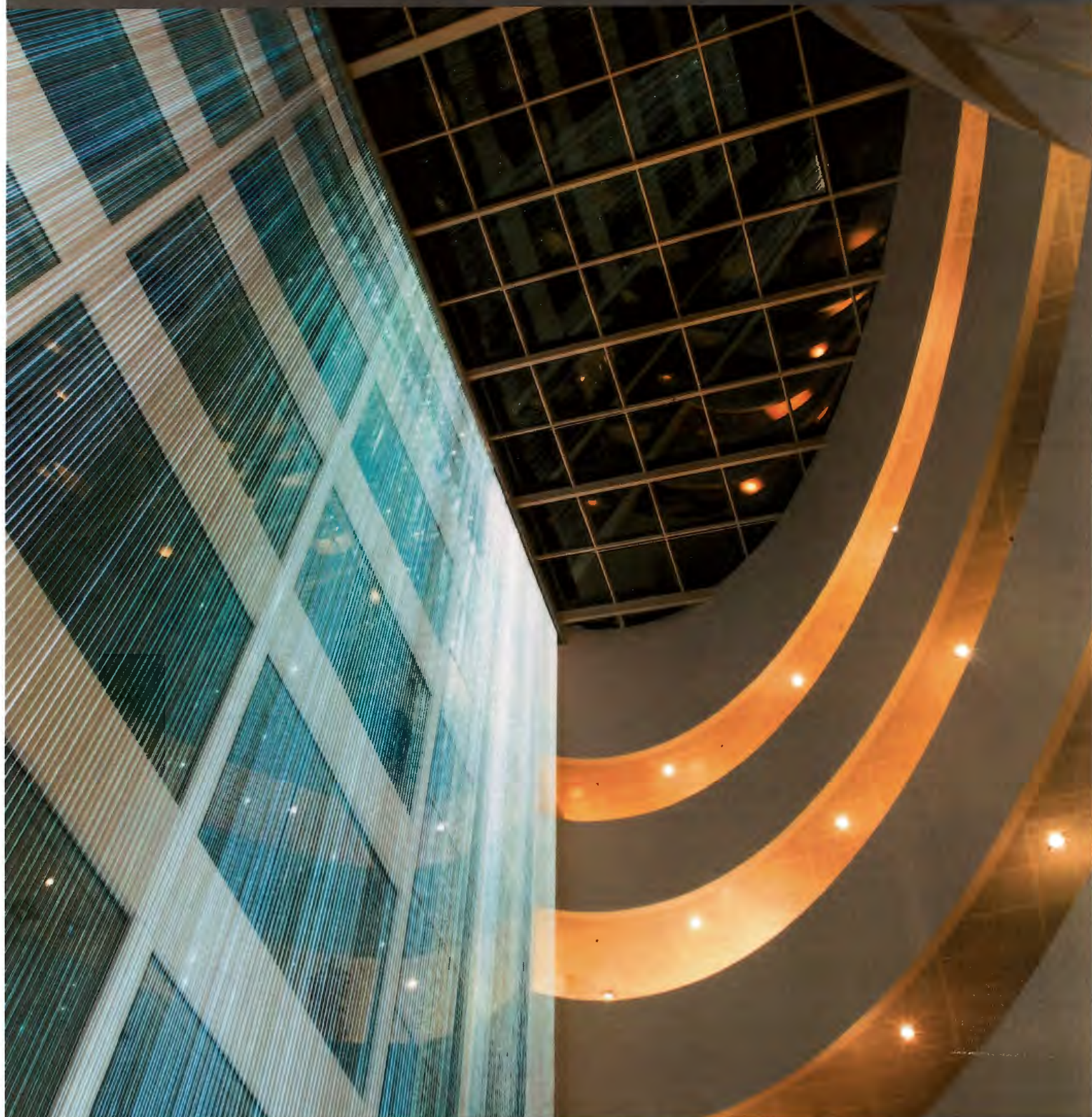


SAMPENSION KP INTERNATIONAL A/S, CVR.NR. 19 69 68 98
TUBORG HAVNEVEJ 14, 2900 HELLERUP

Årsrapport

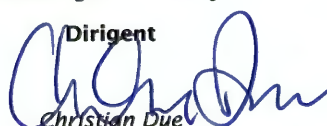
2021



sampension
mere værd

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

Dirigent


Christian Due

Indhold

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

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 (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.

Beretning

Hovedaktivitet

Selskabets 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 blev på 26,1 mio. kr. mod 64,9 mio. kr. i 2020 svarende til et fald på 38,8 mio. kr. i forhold til sidste år. Faldet i årets resultat skyldes primært, at indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder på -18,2 mio. kr. er faldet med 50,3 mio. kr. i forhold til 2020.

Resultatet af den primære drift udgjorde i 49,9 mio. kr. i 2021 mod 44,2 mio. kr. i 2020. Stigningen skyldes hovedsageligt højere lejeindtægter som følge af at George Street 10 er færdigrenoveret og udlæjet.

Der er foretaget værdireguleringer på ejendomme på i alt 7,6 mio. kr. svarende til knap 0,5 % af værdien pr. 31. december 2021. Dette skyldes primært sænket afkastkrav på ejendommen i Edinburgh, delvist modsvaret af øgede afkastkrav på ejendommen i Bristol.

Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder udgør et underskud på 18,2 mio. kr. i 2021, hvilket primært skyldes negative værdireguleringer på ejendommen i Düsseldorf som følge af omkostninger til renovering.

Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser vedrører GreyStar UK Multifamily Unit Trust, UK udgør 4,5 mio. kr. for året. Dette skyldes hovedsageligt værdireguleringer på ejendomme.

Årets resultat betragtes som tilfredsstillende.

Koncernen finansierer ejendomsinvesteringerne ved egen lånefinansiering. Lånefinansieringen består primært af lån hos tilknyttede virksomheder, der udgjorde 976,6 mio. kr. ultimo 2021 mod 901,9 mio. kr. ultimo 2020. Den kortfristede del af gælden til tilknyttede virksomheder udgjorde 287,3 mio. kr. i 2021 mod 252,8 mio. kr. i 2020.

Kapitalberedskabet

Med henblik på at styrke kapitalberedskabet har Sampension Livsforsikring A/S afgivet tilbagetrædelseserklæring over for selskabets øvrige kreditorer med et beløb på TDKK XX indtil selskabets generalforsamling i 2023. Gæld til Sampension Livsforsikring A/S vil således alene blive afdraget i takt med, at selskabets likviditet tillader dette.

Selskabets årsrapport er således aflagt under forudsætning om fortsat drift.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Forventninger til 2022

I 2022 forventes resultat af primær drift at være lavere end sidste år. Dette skyldes lavere forventet huslejeindtægter, som følge af at det forventes at de engelske ejendomme overdrages til et søsterselskab i Sampension Liv-koncernen i andet halvår.

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 til dagsværdi efter Finanstilsynets regler, da selskabet har et livsforsikringsselskab 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.

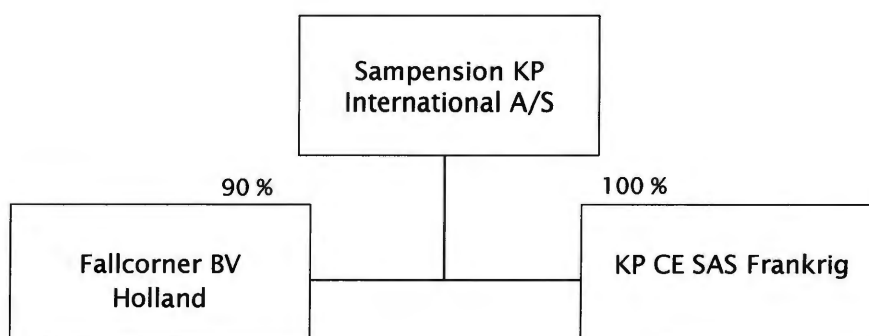
Værdien af selskabets investeringsejendomme opgjort efter DCF-metoden modsvarer et gennemsnitligt direkte afkastkrav på 5,5 % for porteføljen som helhed pr. 31. december 2021.

På trods af den indgåede Brexitaftale i december 2020 kan der være nogen usikkerhed forbundet med 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.

Koncernoversigt



Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar – 31. december

Note	t.kr.	2021	2020
2	Nettoomsætning	67.992	61.131
3	Administrationsomkostninger	-18.115	-16.907
	RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	49.877	44.223
	Andre driftsindtægter og -omkostninger		
8	Værdireguleringer af ejendomme	7.583	13.087
	Andre driftsindtægter og -omkostninger, i alt	7.583	13.087
	RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	57.460	57.310
9	Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-18.203	32.066
10	Indtægter fra kapitalandele i kapitalinteresser	4.482	-8.088
4	Finansielle indtægter	2.411	1.764
5	Finansielle omkostninger	-15.295	-14.443
	RESULTAT FØR SKAT	30.854	68.609
6	Skat af årets resultat	-4.714	-3.661
7	ÅRETS RESULTAT	26.140	64.948

Balance 31. december

Note	t.kr.	2021	2020
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
8	Investeringsejendomme	1.442.331	1.351.086
	Materielle anlægsaktiver, i alt	1.442.331	1.351.086
Finansielle anlægsaktiver			
9	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	589.402	610.169
10	Kapitalandele i kapitalinteresser	103.452	75.039
	Finansielle anlægsaktiver, i alt	692.854	685.208
	ANLÆGSAKTIVER, I ALT	2.135.185	2.036.294
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	12	12
	Andre tilgodehavender	59.459	49.690
	Tilgodehavender, i alt	59.472	49.702
	Likvide beholdninger	87.692	50.126
	OMSÆTNINGSAKTIVER, I ALT	147.164	99.828
	AKTIVER, I ALT	2.282.349	2.136.122

Balance 31. december

Note	t. kr.	2021	2020
	PASSIVER		
	EGENKAPITAL		
	Selskabskapital	449.975	449.975
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	438.473	449.548
	Overført resultat	394.204	306.807
	EGENKAPITAL, I ALT	1.282.653	1.206.329
	GÆLDSFORPLIGTELSE		
	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	689.264	649.071
11	Langfristede gældsforpligtelser, i alt	689.264	649.071
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	287.307	252.796
	Gæld til kapitalinteressere	2.155	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.947	3.674
	Skyldig skat	8	3.665
	Anden gæld	4.917	4.139
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	14.098	16.447
	Kortfristede gældsforpligtelser, i alt	310.433	280.722
	GÆLDSFORPLIGTELSE, I ALT	999.696	929.792
	PASSIVER, I ALT	2.282.349	2.136.122
1	Anvendt regnskabspraksis		
12	Eventualforpligtelser og øvrige økonomiske forpligtelser		
13	Koncerninterne transaktioner, nærtstående parter og ejerforhold		

Egenkapitalopgørelse

t.kr.	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	449.975	449.548	294.398	1.193.920
Korrektion til primo	0	0	12.409	12.409
Korrigeret egenkapital 1. januar 2021	449.975	449.548	306.807	1.206.329
Overført af årets resultat	0	-13.721	39.861	26.140
Valutakursregulering	0	2.647	47.537	50.184
Egenkapital 31. december 2021	449.975	438.473	394.204	1.282.653

Selskabskapital	2021	2020	2019	2018	2017
Saldo 1. januar	449.975	449.975	449.975	449.975	449.975
Kapitalændring	0	0	0	0	0
Selskabskapital 31. december	449.975	449.975	449.975	449.975	449.975
Antal aktier af 1 t.kr.	449.975	449.975	449.975	449.975	449.975

Noter til regnskabet

1 Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Sampension KP International A/S for 2021 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. 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.

Der er i årsrapporten for 2021 foretaget en korrektion af sammenligningstallene for 2020 i forbindelse med, at der er konstateret en væsentlig fejl. Fejlen er vedrørende huslejeindtægter, som følge af en manglende periodisering af huslejeindtægter og den beløbsmæssige indvirkning pr. regnskabspost er specificeret i nedenstående tabel i t.kr.:

Regnskabspost	2020	2019	Samlet korrektion 2020
Nettoomsætning	13.618	1.702	15.320
Skat	-2.911	0	-2.911
Årets resultat	10.707	1.702	12.409
Egenkapital 1. januar 2020	12.409	0	12.409

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 anskaffelsespris, 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.

Noter til regnskabet

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 til dagsværdi efter Finanstilsynets regler, da selskabet har et livsforsikringsselskab 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.

Værdien af selskabets investeringsejendomme opgjort efter DCF-metoden modsvarer et gennemsnitligt direkte afkastkrav på 5,5 % for porteføljen som helhed pr. 31. december 2021.

Koncerninterne transaktioner

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

Omregning af fremmed valuta

Resultatopgørelsen for udenlandske dattervirksomheder og kapitalinteresser, 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 balancedagens 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

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 og vedligeholdelse.

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.

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 selskabsskat over for myndighederne.

Der foretages fuld koncernintern fordeling af skat, således at selskabet skal betale for anvendelse af eventuelle negative skattepligtige indkomster fra de sambeskattede selskaber, ligesom selskabet modtager refusion for de sambeskattede selskabers anvendelse af eventuelt skattemæssigt underskud i selskabet. Betaling henholdsvis refusion svarer til værdien af det anvendte skattemæssige over-/underskud.

Skat af årets resultat omfatter såvel beregnet skat af årets skattepligtige indkomst som regulering af udskudt skat. Aktuel skat er beregnet med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke skattepligtige indtægter og ikke fradragsberettigede omkostninger. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

De sambeskattede selskaber indgår i aconto skatteordningen. Selskabet hæfter solidarisk med administrationselskabet for den del af indkomstkatten, 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.

Noter til regnskabet

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

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 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, kapitalnedsættelser eller udbytte indtil statutidspunktet.

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. Likvide beholdninger måles til dagsværdi.

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.

Noter til regnskabet

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.	2021
2 Nettoomsætning	
Nettoomsætning vedrører huslejeindtægter. Alle huslejeindtægter stammer fra lande uden for EU	<u><u>67.992</u></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	
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.078
Øvrige finansielle indtægter	<u>1.333</u>
Finansielle indtægter, i alt	<u><u>2.411</u></u>
Renter fra tilknyttede virksomheder i 2020 udgjorde 1.123 t.kr.	
5 Finansielle omkostninger	
Renter til tilknyttede virksomheder	-15.150
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-145</u>
Finansielle omkostninger, i alt	<u><u>-15.295</u></u>
Renter til tilknyttede virksomheder i 2020 udgjorde -14.250 t.kr.	
6 Skat af årets resultat	
Årets skat	960
Selskabsskat udlandet	<u>-5.674</u>
Skat af årets resultat, i alt	<u><u>-4.714</u></u>
7 Forslag til resultat disponering	
Overført til reserve for nettoopskrivning	-13.721
Overført til overført resultat	<u>39.861</u>
Disponeret i alt	<u><u>26.140</u></u>

Noter til regnskabet

t.kr. 2021

8 Investeringsejendomme

Anskaffelsessum pr. 1. januar	1.480.331
Nyanskaffelser og forbedringer i året	224
Anskaffelsessum pr. 31. december	<u>1.480.554</u>
Værdireguleringer pr. 1. januar	-129.248
Valutakursreguleringer	83.442
Årets værdireguleringer	<u>7.583</u>
Værdireguleringer pr. 31. december	<u>-38.224</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>1.442.331</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 4,0.

For erhvervsejendommene fordeler afkastprocenterne sig således:

Højeste afkastprocent er 7,4.

Laveste afkastprocent er 4,5.

Den gennemsnitlige afkastprocent er 5,5.

Effekten af en ændring i afkastkravet for den samlede portefølje

Afkast krav*	Dagsværdi i t.kr.	Andel af porteføljen	Ændring i værdi v. ændring i afkast krav på +1%
4,00 % - 5,00 %	431.702	29,9%	-18,5%
5,00 % - 6,00 %	801.960	55,6%	-16,5%
7,00 % - 8,00 %	208.669	14,5%	-14,4%
	<u>1.442.331</u>	<u>100,0%</u>	<u>-16,5%</u>

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

Noter til regnskabet

t.kr. 2021

9 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Anskaffelsessum pr. 1. januar	159.188
Anskaffelsessum pr. 31. december	159.188
Værdireguleringer pr. 1. januar	450.981
Årets resultat	-18.203
Valutakursreguleringer	-2.563
Værdireguleringer pr. 31. december	430.215
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	589.403

t.kr.	Ejerandel	Resultat i årsrapport	Egenkapital i årsrapport	
Fallcorner BV, Holland	90%	-17.428	230.368	207.331
KP CE SAS, Frankrig	100%	-2.519	382.071	382.071
				589.403

t.kr. 2021

10 Kapitalandele i kapitalinvesteringer

Anskaffelsessum pr. 1. januar	76.473
Årets tilgang	18.721
Anskaffelsessum pr. 31. december	95.194
Værdireguleringer pr. 1. januar	-1.434
Årets resultat	4.482
Valutakursreguleringer	5.209
Værdireguleringer pr. 31. december	8.258
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	103.452

t.kr.	Ejerandel	Indgår i årsrapport
Greystar UK Multifamily Unit Trust, UK *	45%	103.452

* Indregnet på baggrund af modtaget rapportering pr. 30. september 2021 reguleret for likvide bevægelser i 4. kvartal 2021.

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

Noter til regnskabet

t.kr.	2021
11 Langfristede gældsforpligtelser	
Gæld til tilknyttede virksomheder	-689.264
Langfristede gældsforpligtelser, i alt	<u>-689.264</u>
Af den samlede langfristede gæld forfalder der mellem 1-5 år:	-689.264
Af den samlede langfristede gæld forfalder der efter 5 år:	<u>0</u>
	<u>-689.264</u>
12 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 kapitalinteresser på i alt t.kr.	117.776
13 Koncerninterne transaktioner, nært stående part er og ejerforhold	
Koncerninterne transaktioner:	
Renter, netto	-14.072
Administrationsaftaler m.v.	-5.429
Sampension Livsforsikring A/S	<u>976.571</u>
	<u>957.069</u>
Nært stående 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 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter 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
(formand)


Pernille Henriette Vastrup


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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter 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 International 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.

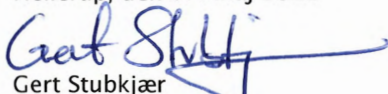
Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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 Stubbjær
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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Sampension KP International A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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 17. maj 2022

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 112 31



Per Rolf Larsen

statsautoriseret revisor

mne24822