

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

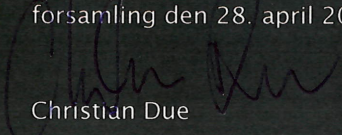
Årsrapport

2022



sampension
mere værd

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabet ordinære generalforsamling den 28. april 2023


Christian Due

Dirigent

Indhold

Ledelsesberetning	Selskabsoplysninger	3
	Ledelsesberetning	4
	Koncernoversigt	6
Årsregnskab	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

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
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 28. april 2023 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 -264,1 mio. kr. mod 26,1 mio. kr. i 2021 svarende til et fald på 290,3 mio. kr. i forhold til sidste år. Faldet i årets resultat skyldes i overvejende grad negative værdireguleringer på ejendomme.

Resultatet af den primære drift udgjorde 45,6 mio. kr. i 2022 mod 49,9 mio. kr. i 2021 svarende til et fald på 4,3 mio. kr. i forhold til sidste år.

Der er foretaget værdireguleringer på ejendomme på i alt -248,5 mio. kr. svarende til fald på 17,2% af værdien pr. 31. december 2021. Denne negative udvikling kan primært forklares af, at ejendommenes afkastkrav er hævet sammenlignet med sidste år.

Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder udgør -57,9 mio. kr. i 2022, hvilket primært skyldes negative værdireguleringer på ejendomme.

Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser vedrører GreyStar UK Multifamily Unit Trust, UK udgør 21,2 mio. kr. for året. Dette skyldes hovedsageligt værdireguleringer på ejendomme.

Årets resultat betragtes som ikke tilfredsstillende.

Koncernen finansierer ejendomsinvesteringerne ved egen lånefinansiering. Lånefinansieringen består primært af lån hos tilknyttede virksomheder, der udgjorde 977,5 mio. kr. ultimo 2022 mod 976,6 mio. kr. ultimo 2021. Den kortfristede del af gælden til tilknyttede virksomheder udgjorde 322,3 mio. kr. i 2022 mod 287,3 mio. kr. i 2021.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Forventninger til 2023

I 2023 forventes resultat af primær drift at være på niveau med 2022.

Ledelsesberetning

Særlige risici

Risici på ejendomsporteføljen

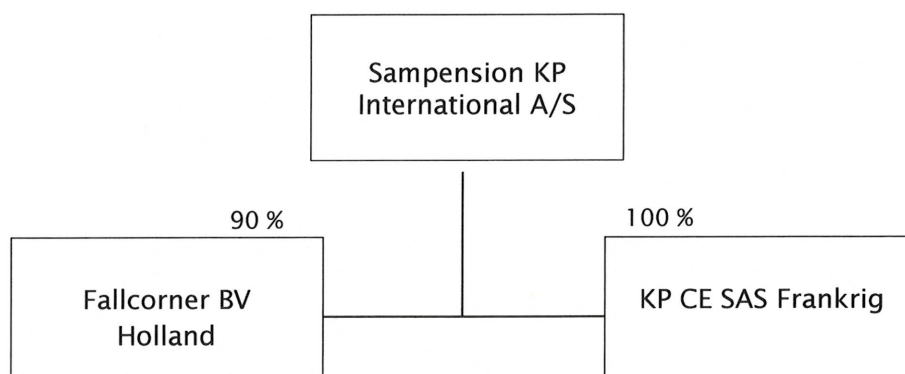
Selskabets ejendomsportefølje værdiansættes til dagsværdi efter Finanstilsynets regler, da selskabet har et livsforsikringselskab som moderselskab. Regelsættet indebærer, at ejendommenes markedsværdi fastsættes ud fra afkastmetoden, der indregner et markedskonformt afkastniveau. Afkastsatsen er fastsat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

Værdien af selskabets investeringsejendomme opgjort efter en afkastbaseret model modsvarer et gennemsnitligt direkte afkastkrav på 6,31 % for porteføljen som helhed pr. 31. december 2022.

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.	2022	2021
2	Nettoomsætning	64.525	67.992
3	Administrationsomkostninger	-18.900	-18.115
	RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	45.625	49.877
	Andre driftsindtægter og -omkostninger		
	Værdireguleringer på ejendomme	-248.517	7.583
	Andre driftsindtægter og -omkostninger i alt	-248.517	7.583
	RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	-202.892	57.460
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-57.943	-18.203
	Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser	21.245	4.482
4	Finansielle indtægter	886	2.411
5	Finansielle omkostninger	-23.391	-15.295
	RESULTAT FØR SKAT	-262.095	30.854
6	Skat af årets resultat	-2.051	-4.714
7	ÅRETS RESULTAT	-264.146	26.140

Balance 31. december

Note	t.kr.	2022	2021
	AKTIVER		
	ANLÆGSAKTIVER		
	Materielle anlægsaktiver		
8	Investeringsejendomme	1.128.472	1.442.331
	Materielle anlægsaktiver i alt	1.128.472	1.442.331
	Finansielle anlægsaktiver		
9	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	519.304	589.402
10	Kapitalandele i kapitalinteresser	138.620	103.452
	Finansielle anlægsaktiver, i alt	657.924	692.854
	ANLÆGSAKTIVER, I ALT	1.786.396	2.135.185
	OMSÆTNINGSAKTIVER		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	12
	Andre tilgodehavender	70.362	59.459
	Tilgodehavende skat	2.981	0
	Tilgodehavender, i alt	73.343	59.471
	Likvide beholdninger	114.288	87.692
	OMSÆTNINGSAKTIVER, I ALT	187.631	147.163
	AKTIVER, I ALT	1.974.027	2.282.348

Balance 31. december

Note	t. kr.	2022	2021
	PASSIVER		
	EGENKAPITAL		
	Selskabskapital	449.975	449.975
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	382.738	438.473
	Overført resultat	140.485	394.204
	EGENKAPITAL, I ALT	973.198	1.282.652
	GÆLDSFORPLIGTELSE		
11	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	655.206	689.264
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	655.206	689.264
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	322.301	287.307
	Gæld til kapitalinteressere	2.093	2.155
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	415	1.947
	Skyldig skat	0	8
	Anden gæld	6.519	4.917
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	14.295	14.098
	Kortfristede gældsforpligtelser, i alt	345.623	310.432
	GÆLDSFORPLIGTELSE, I ALT	1.000.829	999.696
	PASSIVER, I ALT	1.974.027	2.282.348
1	Anvendt regnskabspraksis		
12	Eventualforpligtelser og øvrige økonomiske forpligtelser		
13	Koncerninterne transaktioner, nærtstående parter og ejerforhold		

Egenkapitaloppgørelse

t.kr.	Selskabs kapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	449.975	438.473	394.204	1.282.652
Korrektion til primo		-9	9	0
Korrigeret egenkapital 1. januar 2022	449.975	438.464	394.213	1.282.652
Udbytte	0	-12.134	12.134	0
Overført af årets resultat	0	-36.698	-227.448	-264.146
Valutakursreguleringer	0	-6.893	-38.414	-45.307
Egenkapital 31. december 2022	449.975	382.738	140.485	973.198

Selskabskapital	2022	2021	2020	2019	2018
Saldo 1. januar	449.975	449.975	449.975	449.975	449.975
Selskabskapital 31. december	449.975	449.975	449.975	449.975	449.975
Antal aktier af 1 t.kr.	449.975	449.975	449.975	449.975	449.975

Noter til regnskabet

1 Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Sampension KP International A/S for 2022 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 administrationsselskab i relation til afregning af selskabsskat over for myndighederne.

Der foretages fuld koncernintern fordeling af skat således, at selskabet skal betale for anvendelse af eventuelle negative skattepligtige indkomster fra de sambeskattede selskaber, ligesom selskabet modtager refusion for de sambeskattede selskabers anvendelse af eventuelt skattemæssigt underskud i selskabet. Betaling henholdsvis refusion svarer til værdien af det anvendte skattemæssige 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 administrationsselskabet for den del af indkomstskatten, acontoskatten og restskatten samt tillæg og renter, der vedrører den del af indkomsten, som fordeles til selskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme 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 mægleres 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, kapitalned sættelser eller udbytte indtil statustidspunktet.

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab. Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender 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

	2022
2 Nettoomsætning	
Nettoomsætning vedrørende huslejeindtægter	
Huslejeindtægter stammer primært fra lande uden for EU	<u>64.525</u>
3 Administrationsomkostninger	
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.	
4 Finansielle indtægter	
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0
Øvrige finansielle indtægter	<u>886</u>
Finansielle indtægter, i alt	<u>886</u>
5 Finansielle omkostninger	
Renter til tilknyttede virksomheder	-22.062
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-1.329</u>
Finansielle omkostninger, i alt	<u>-23.391</u>
6 Skat af årets resultat	
Årets skat	3.011
Selskabsskat udlandet	<u>-5.062</u>
	<u>-2.051</u>
7 Forslag til resultatdisponering	
Overført til reserve for nettoopskrivning	-36.698
Overført til overført resultat	<u>-227.448</u>
Disponeret i alt	<u>-264.146</u>

Noter til regnskabet

t. kr.

2022

8 Investeringsejendomme

Anskaffelsessum pr. 1. januar	1.480.554
Nyanskaffelser og forbedringer i året	1.424
Afgang i året	-
Anskaffelsessum pr. 31. december	<u>1.481.979</u>
Værdiregulering pr. 1. januar	- 38.224
Valutakursreguleringer	- 66.766
Årets værdireguleringer	- 248.517
Værdireguleringer pr. 31. december	<u>- 353.507</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u><u>1.128.472</u></u>

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

Ejendommene måles til markedsværdi.
Ejendommene er omregnet til balacedagens ultimo kurs.
Ejendommene er ikke offentlig vurderet.
Ejendommene er forsikret til fuld- og nyværdi.

I ejendomsporteføje indgår to udlejningslejligheder, hvor afkastprocenten er 4,4.

For erhvervsejendommene fordeler afkastprocenterne sig således:

Højeste afkastprocent er 8,30.

Laveste afkastprocent er 5,35.

Den gennemsnitlige afkastprocent er 6,31.

Effekten af en ændring i afkastkravet for den samlede portefølje

Afkast krav*	Dagsværdi i mio. kr.	Andel af porteføljen	Ændring i værdi v. ændring i afkast krav +1%
4,00 % - 6,00 %	616	54,6%	-18,6%
6,00 % - 7,00 %	345	30,6%	-13,4%
8,00 % - 9,00 %	167	14,8%	-13,3%
	<u>1.128</u>	<u>100%</u>	<u>-15,3%</u>

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

Noter til regnskabet

t.kr.	2022
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	430.206
Årets resultat	-57.943
Valutakursreguleringer	-12
Udbytte	<u>-12.134</u>
Værdireguleringer pr. 31. december	<u>360.116</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>519.304</u>

Kapitalandele omfatter nedenstående investeringer

t.kr.	Hjemsted	Ejerandel	Resultat i årsrapport	Egenkapital i årsrapport
Falcorner B.V.	Holland	90%	-27.247	198.219
KP CE S.a.	Frankrig	100%	-27.118	340.906

10 Kapitalandele i kapitalinteresser

Anskaffelsessum pr. 1. januar	95.194
Tilgang	<u>20.804</u>
Anskaffelsessum pr. 31. december	<u>115.998</u>
Værdiregulering pr. 1. januar	8.258
Årets resultat	21.245
Valutakursreguleringer	<u>-6.881</u>
Værdireguleringer pr. 31. december	<u>22.622</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>138.620</u>

Kapitalandele omfatter nedenstående investeringer

t.kr.	Hjemsted	Ejerandel	Indgår i årsrapport
Greystar UK Multifamily Unit Trust*	England	45%	138.620

* Indregnet på baggrund af modtaget rapportering pr. 30. september 2022 reguleret for likvide bevægelser i 4. kvartal 2022.

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

Noter til regnskabet

t. kr.	2022
11 Langfristede gældsforpligtelser	
Gæld til tilknyttede virksomheder	-655.206
Langfristede gældsforpligtelser, i alt	-655.206
Af den samlede langfristede gæld forfalder der mellem 1-5 år:	-655.206
Af den samlede langfristede glæde forfalder der efter 5 år:	0
	-655.206
12 Eventualforpligtelser og øvrige økonomiske forpligtelser	
Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for selskabsskatten af koncernes sambeskattede indkomst mv.	
Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Sampension Livsforsikring A/S, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.	
Selskabet har stillet sikkerhed for datterselskabernes gæld til Sampension Livsforsikring A/S: - Fallcorner B.V.: Beløb EUR 22.384.853 / Rente 3 måneders EURIBOR / Udløb 31. Januar 2024 - KP CE S.a.: Beløb EUR 25.750.000 / Rente 3 måneders EURIBOR / Udløb 31. Januar 2024.	
Selskabet har givet tilsagn om deltagelse i senere investeringer i kapitalinteresser på i alt t.kr.	102.697
13 Koncerninterne transaktioner, nærtstående parter og ejerforhold	
Koncerninterne transaktioner:	
Administrationsaftaler	-8.800
Renter, netto	-22.062
Gæld til tilknyttede virksomheder:	
Sampension Livsforsikring A/S	977.507
Nærtstående parter og ejerforhold:	
Selskabet er 100 % ejet af Sampension Livsforsikring A/S, Gentofte, som har bestemmende in	
Koncernregnskabet kan rekvireres på følgende adresse: Sampension Livsforsikring A/S, Tuborg Havnevej 14, 2900 Hellerup. https://www.sampension.dk/om-sampension/finansiel-information/aarsrapport	

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022 for Sampension KP International A/S.

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

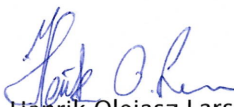
Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 14. april 2023

Direktion



Henrik Olejasz Larsen
Direktør



/Mads Smith Hansen
Chief Operating Officer

Bestyrelsen



Hasse Jørgensen
(formand)



Mads Smith Hansen



Anne Louise Baltzer Engelund

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022 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 2022. 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 14. april 2023



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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Sampension KP International A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 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 14. april 2023

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31



Per Rolf Larssen

statsautoriseret revisor

mne24822