

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

# Årsrapport

2020



**sampension**  
mere værd

## Indhold

<b>Ledelsesberetning</b>	Selskabsoplysninger	3
	Beretning	4
	Koncernoversigt	7
	Hoved- og nøgletal	8
<b>Årsregnskab</b>	Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
	Balance 31. december	10
	Egenkapitalopgørelse	12
	Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december	13
	Noter til regnskabet	14
	Ledelsespåtegning	24
	Intern revisions revisionspåtegning	25
	Den uafhængige revisors revisionspåtegning	26

# 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](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)  
Pernille Henriette Vastrup  
Anne Louise Baltzer Engelund

### Direktion

Henrik Olejasz Larsen

### Intern revision

Koncernrevisionschef, Gert Stubkjær

### Ekstern revision

**PricewaterhouseCoopers**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

### Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 29. april 2021 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 vurderes som tilfredsstillende i et marked præget af vanskelige vilkår i Storbritannien, hvor langt størstedelen af porteføljen er placeret. Der er fortsat behersket aktivitet på det britiske ejendomsmarked, hvor lejere har vist sig mindre villige til at indgå langfristede lejeaftaler. En tendens, der skyldes Brexit og forventes at fortsætte ind i 2021. Desuden har Covid-19 også haft en indflydelse på aktiviteten.

Årets resultat blev på 52,5 mio. kr. mod 153,9 mio. kr. i 2019 svarende til et fald på 101,4 mio. kr. i forhold til sidste år. Faldet i årets resultat skyldes primært, at værdireguleringerne på ejendommene på 13,1 mio. kr. i 2020 ligger 77,1 mio. kr. lavere end i 2019, hvor værdireguleringerne var på 90,2 mio. kr. Desuden er udviklingen i årets resultat påvirket negativt af indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder, som er faldet med hhv. 35,1 mio. kr. og 16,5 mio. kr. fra i alt 75,6 mio. kr. i 2019 til 24,0 mio. kr. i 2020.

Resultatet af den primære drift udgjorde i 28,9 mio. kr. i 2020 mod 27,1 mio. kr. i 2019. Stigningen skyldes hovedsageligt lavere administrationsomkostninger, som følge af lavere driftsudgifter på ejendommen i George Street, dog delvis modsvaret af lavere huslejeindtægter grundet likviditetsudfordringer hos eksisterende lejer som følge af Covid-19.

Der er foretaget værdireguleringer på ejendomme på i alt 13,1 mio. kr. svarende til knap 1,0 % af værdien pr. 31. december 2020. Dette skyldes primært sænket afkastkrav på ejendommen i Edinburgh, delvist modsvaret af øgede afkastkrav på ejendommene i Heathrow og Bristol.

Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder udgør 32,1 mio. kr. i 2020, hvilket primært skyldes positive værdireguleringer på ejendommen i Düsseldorf som følge af sænket afkastkrav.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder vedrører GreyStar UK Multifamily Unit Trust, UK og er negative med 8,1 mio. kr. for året. Dette skyldes hovedsageligt værdireguleringer på ejendomme.

Derudover er finansielle omkostninger faldet fra 37,5 mio. kr. i 2019 til 14,4 mio. kr. i 2020. Udviklingen kan primært forklares ved et realiseret kurstab på 23,1 mio. kr. i 2019.

Årets resultat betragtes som tilfredsstillende givet forholdene.

Koncernen finansierer ejendomsinvesteringerne ved egen lånefinansiering. Lånefinansieringen består primært af lån hos tilknyttede virksomheder, der udgjorde 902,4 mio. kr. ultimo 2020 mod 921,9 mio. kr. ultimo 2019. Den kortfristede del af gælden til tilknyttede virksomheder udgjorde 253,3 mio. kr. i 2020 mod 233,4 mio. kr. i 2019.

### Forventninger til 2021

I 2021 forventes resultat af primær drift på mellem 27-32 mio. kr. Det er fortsat udfordrende at finde erhvervslejere i et marked, hvor man ikke kender alle konsekvenser af Brexit eller kender til følgerne af Covid-19 situationen. Udviklingen på det britiske ejendomsinvesteringsmarked overvåges nøje.

## 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.

Covid-19 kan have en yderligere negativ effekt på porteføljen, såfremt mutationen ikke kommer under kontrol. Virker vaccinerne, og tilstandene normaliseres, forventes der en mindre positiv markedsudvikling. Særligt erhvervsejendomme ligger i risikogruppen, hvor effekten af Covid-19 kan have en betydning. Situationen i dag tyder på, at erhvervsejendomme ikke har været voldsomt påvirket. Flere virksomheder har fundet nye løsninger for at få arbejdspladsen til at fungere, såsom hjemmearbejde. Der forventes dog ikke et marked, hvor efterspørgslen efter kontorarealer bliver reduceret, idet krav til hjemmearbejdspladser, socialt samvær blandt kollegaer, samt øget afstand (m<sup>2</sup> pr. medarbejder) forventes at udligne den procentdel, som fortsat vil arbejde hjemme, når forholdene efter Covid-19 normaliseres.

#### *Risici på ejendomsporteføljen*

Selskabets ejendomsportefølje værdiansættes til dagsværdi efter Finanstilsynets regler, da selskabet har et livsforsikringsselskab som moderselskab. Regelsættet indebærer, at ejendommens markedsværdi fastsættes ud fra en DCF-metode (Discounted Cash Flow) på grundlag af den enkelte ejendoms forventede indtægter og omkostninger for en relevant budgetperiode, der som hovedregel er 10 år, eller til cash flow er stabiliseret.

Værdien af selskabets investeringsejendomme opgjort efter DCF-metoden modsvarer et gennemsnitligt direkte afkastkrav på 5,5 % for porteføljen som helhed pr. 31. december 2020.

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.

#### **Samfundsansvar**

Der bliver redegjort for, hvordan investeringerne håndteres ansvarligt i Sampension Livsforsikring-koncernen i Rapport om Samfundsansvar. Herudover henvises til gennemgangen af målsætninger og indsatser indenfor generel governance, investeringsområdet og virksomhedens drift i den lovpligtige redegørelse for samfundsansvar på [www.sampension.dk/aarsrapport](http://www.sampension.dk/aarsrapport).

#### **Miljøforhold**

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

## Beretning

### Videnressourcer og udviklingsaktiviteter

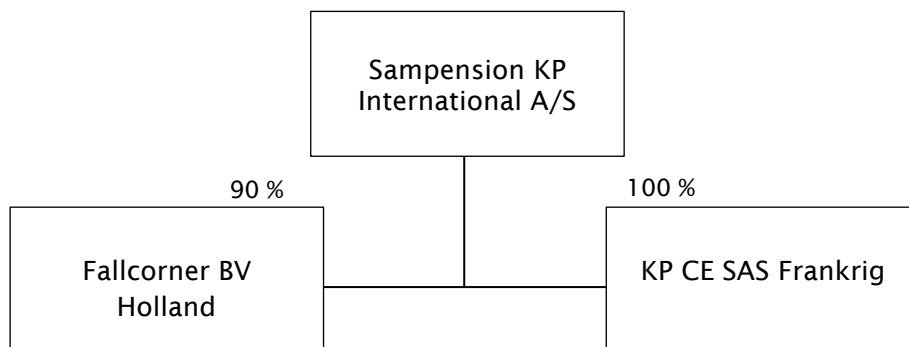
Administrationen varetages af Sampension Administrationselskab A/S. Sampension er en videnstung virksomhed, hvis væsentligste interne ressourcer er virksomhedens ansatte samt de IT-systemer, som anvendes i den daglige administration. Sampensions produktudviklings- og servicestrategi skal sikre virksomhedens fortsatte konkurrenceevne i et marked under konstant forandring. Som grundlæggende elementer i arbejdet med virksomhedens strategier sker der en udvikling af de ansattes kompetencer med henblik på at sikre, at opstillede forretningsmål nås. Tilsvarende udvikles virksomhedens IT-kompetencer løbende, som udgør en af selskabets kernekompetencer, og er dermed en væsentlig konkurrenceparameter.

### Andel af det underrepræsenterede køn

Sammensætningen af selskabets bestyrelse udgør pr. 31. december 2020 67 % kvinder og 33 % mænd. Direktionen udgøres af én mand. Sampension KP International A/S har som følge af, at der er tale om 100 % ejet datterselskab af Sampension Livsforsikring A/S med en ren intern bestyrelse ikke en selvstændig politik for det underrepræsenterede køn. Bestyrelsen for moderselskabet Sampension Livsforsikring A/S har for koncernen vedtaget en politik for kønsdiversitet med henblik på at fremme det underrepræsenterede køns ledelsesmuligheder. Der henvises til ledelsesberetningen i årsrapporten 2020 for Sampension Livsforsikring A/S for koncernens politik for det underrepræsenterede køn.

Der er redegjort for status på måltal mv. i den lovpligtige redegørelse for samfundsansvar på [www.sampension.dk/aarsrapport](http://www.sampension.dk/aarsrapport).

## Koncernoversigt



## Hoved- og nøgletal

t.kr.	2020	2019	2018	2017	2016
<b>Resultat opgørelse:</b>					
Huslejeindtægter	45.811	49.118	37.184	50.215	53.004
Resultat af primær drift	28.904	27.125	18.813	28.620	29.270
Værdireguleringer på ejendomme	13.087	90.216	8.318	-30.621	588
Finansielle poster, netto	-12.679	-33.805	-24.557	-24.248	-25.412
Årets resultat	52.539	153.891	191.576	-9.152	8.874
<b>Balance:</b>					
Anlægsaktiver	2.036.294	2.063.594	1.719.385	1.446.638	1.480.214
Investering i materielle anlægsaktiver	6.377	70.003	54.601	7.467	11.734
Balancesum	2.120.802	2.136.786	1.768.564	1.534.865	1.540.629
Egenkapital	1.193.920	1.193.270	981.307	797.363	817.857
<b>Nøgletal i %:</b>					
Overskudsgrad	63,1%	55,2%	50,6%	57,0%	55,2%
Afkastningsgrad	2,1%	2,1%	1,6%	2,5%	2,3%
Egenkapitalandel	56,3%	55,8%	55,5%	52,0%	53,1%
Egenkapitalforrentning	4,4%	14,2%	21,5%	-1,1%	1,0%

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



# Årsregnskab

## Resultatopgørelse 1. januar – 31. december

Note	t.kr.	2020	2019
2	Huslejeindtægter	45.811	49.118
3	Administrationsomkostninger	-16.907	-21.993
	<b>RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT</b>	<b>28.904</b>	<b>27.125</b>
	<b>Andre driftsindtægter og -omkostninger</b>		
8	Værdireguleringer af ejendomme	13.087	90.216
	<b>Andre driftsindtægter og -omkostninger, i alt</b>	<b>13.087</b>	<b>90.216</b>
	<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>	<b>41.990</b>	<b>117.341</b>
9	Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder	32.066	67.221
10	Indtægter fra kapitalandele i associerede virksomheder	-8.088	8.421
4	Finansielle indtægter	1.764	3.671
5	Finansielle omkostninger	-14.443	-37.476
	<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>53.290</b>	<b>159.178</b>
6	Skat af årets resultat	-751	-5.287
7	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>52.539</b>	<b>153.891</b>

## Balance 31. december

Note	t.kr.	2020	2019
<b>AKTIVER</b>			
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
8	Investeringsejendomme	1.351.086	1.401.564
<b>Materielle anlægsaktiver, i alt</b>		<b>1.351.086</b>	<b>1.401.564</b>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
9	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	610.169	579.726
10	Kapitalandele i associerede virksomheder	75.039	82.304
<b>Finansielle anlægsaktiver, i alt</b>		<b>685.208</b>	<b>662.030</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER, I ALT</b>		<b>2.036.294</b>	<b>2.063.594</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	12	3.903
	Andre tilgodehavender	34.370	45.844
<b>Tilgodehavender, i alt</b>		<b>34.382</b>	<b>49.747</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>50.126</b>	<b>23.446</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER, I ALT</b>		<b>84.508</b>	<b>73.192</b>
<b>AKTIVER, I ALT</b>		<b>2.120.802</b>	<b>2.136.786</b>

## Balance 31. december

Note	t.kr.	2020	2019
<b>PASSIVER</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
	Selskabskapital	449.975	449.975
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	449.548	436.139
	Overført resultat	294.398	307.156
	<b>EGENKAPITAL, I ALT</b>	<b>1.193.920</b>	<b>1.193.270</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til tilknyttede virksomheder	649.071	688.516
11	<b>Langfristede gældsforpligtelser, i alt</b>	<b>649.071</b>	<b>688.516</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til tilknyttede virksomheder	252.796	233.395
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.674	9.511
	Skyldig skat	754	347
	Anden gæld	4.139	1.792
12	Periodeafgrænsningsposter	16.447	9.956
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser, i alt</b>	<b>277.811</b>	<b>255.000</b>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSE, I ALT</b>	<b>926.882</b>	<b>943.516</b>
	<b>PASSIVER, I ALT</b>	<b>2.120.802</b>	<b>2.136.786</b>
1	Anvendt regnskabspraksis		
15	Eventualforpligtelser og øvrige økonomiske forpligtelser		
16	Koncerninterne transaktioner, nært stående parter og ejerforhold		
17	Begivenheder efter regnskabsårets udløb		

## Egenkapitalopgørelse

t.kr.	Selskabs- kapital	Reserve for valutakurs- regulering	Reserve for indre værdis metode	Reserve for nettoopskriv- ning efter	Overført resultat	I alt
<b>Egenkapital 1. januar 2020</b>	449.975	0	436.139		307.156	1.193.270
Valutakursregulering	0	-41.319	-10.570		0	-51.889
Overført af årets resultat	0	0	23.978		28.561	52.539
Modregning af reserve	0	41.319	0		-41.319	0
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>449.975</b>	<b>0</b>	<b>449.548</b>		<b>294.398</b>	<b>1.193.920</b>

Selskabskapital	2020	2019	2018	2017	2016
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

## Pengestrømsopgørelse 1. januar – 31. december

### Note

t.kr.	2020	2019
Årets resultat	52.539	153.891
13 Regulering for finansielle poster mv.	-23.791	-126.553
14 Ændring i driftskapital	7.357	-33.848
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	36.105	-6.509
Renteindbetalinger og lignende	1.764	3.671
Renteudbetalinger og lignende	-14.443	-37.306
Pengestrømme fra ordinær drift	23.426	-40.144
Betalt selskabsskat	0	-3.015
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>23.426</b>	<b>-43.159</b>
Køb af materielle anlægsaktiver	-6.377	-70.003
Investering i kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-4.707	0
Investering i kapitalandele i associerede virksomheder	-5.062	-30.321
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<b>-16.146</b>	<b>-100.324</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder	19.401	135.945
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>19.401</b>	<b>135.945</b>
Ændring i likvider	26.681	-7.539
Likvider primo	23.446	30.984
<b>Likvider ultimo</b>	<b>50.126</b>	<b>23.446</b>

## Noter til regnskabet

### 1 Anvendt regnskabspraksis

#### Generelt

Årsrapporten for Sampension KP International A/S for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mellemstor virksomhed i regnskabsklasse C.

Regnskabsopstillingen og teksten til regnskabsposterne er tilpasset selskabets aktiviteter.

Sampension KP International A/S' årsregnskab og selskabets datterselskabers årsregnskaber indgår ved fuld konsolidering i koncernregnskabet for Sampension Livsforsikring A/S. Selskabet har, i henhold til årsregnskabslovens § 112, undladt at udarbejde koncernregnskab.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet aflægges i t.kr.

#### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes alle årets indtægter i takt med, at de indtjenes, og alle årets omkostninger i takt med at de afholdes. Alle gevinster og tab, værdireguleringer, afskrivninger, nedskrivninger og tilbageførsel af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen, indgår i resultatopgørelsen. Kursregulering som følge af omregning fra funktionel valuta til præsentationsvaluta indregnes dog direkte på egenkapitalen. Beløb, der indregnes direkte på egenkapitalen, korrigeres for den skattemæssige effekt.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning benyttes 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.

#### 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.

## Noter til regnskabet

### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Værdien af selskabets investeringsejendomme opgjort efter DCF-metoden modsvarer et gennemsnitligt direkte afkastkrav på 5,5 % for porteføljen som helhed pr. 31. december 2020.

#### Koncerninterne transaktioner

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

#### Omregning af fremmed valuta

Resultatopgørelsen for udenlandske dattervirksomheder og associerede virksomheder, der er selvstændige enheder, omregnes til transaktionsdagens kurs eller en tilnærmet gennemsnitskurs. Balanceposterne omregnes til balancedagens kurs. Valutakursreguleringer, der opstår ved omregning af egenkapitalen primo året og valutakursreguleringer, der opstår som følge af omregning af resultatopgørelsen til balance-dagens kurs, indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabets udenlandske ejendomme betragtes som en selvstændig udenlandsk enhed. Som følge heraf indregnes urealiserede valutakursreguleringer på ejendommene, samt gældsforpligtelser relateret hertil, direkte på egenkapitalen.

#### Resultatopgørelsen

##### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes i den periode, som huslejen vedrører. Periodiserede huslejeindtægter indgår i posten.

##### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter skatter og afgifter vedrørende ejendommene, omkostninger til administration og vedligeholdelse, samt afskrivninger mv.

##### Andre driftsindtægter og -omkostninger

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

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

Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder indeholder selskabets forholdsmæssige andel af det samlede resultat efter skat opgjort efter koncernens regnskabspraksis.

##### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -udgifter, periodiserede renter fra finansielle investeringsaktiver og anfordringstilgodehavender, samt kursreguleringer.

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

## Noter til regnskabet

### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Skat af årets resultat

Indkomst, der er optjent i Danmark, indgår i obligatorisk national sambeskatning med moderselskabet Sampension Livsforsikring A/S.

Sampension Livsforsikring A/S har fravalgt international sambeskatning. Som konsekvens heraf beskattes indkomsten af ejendommenes resultat i de respektive lande, og den i udlandet betalte skat er endelig skat.

Sampension Livsforsikring A/S fungerer som administrationsselskab i relation til afregning af selskabskat over for myndighederne.

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

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

De sambeskattede selskaber indgår i aconto skatteordningen. Selskabet hæfter solidarisk med administrationsselskabet for den del af indkomstkatten, acontoskatten og restskatten samt tillæg og renter, der vedrører den del af indkomsten, som fordeles til selskabet.

#### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

###### *Investerings ejendomme*

Investerings ejendomme måles til en beregnet dagsværdi i henhold til Finanstilsynets bekendtgørelse. Dagsværdien opgøres efter DCF-metoden (Discounted Cash Flow) på grundlag af den enkelte ejendoms forventede indtægter og omkostninger for en relevant budgetperiode, der som hovedregel er 10 år, eller til cash flow er stabiliseret.

Ved køb og salg af ejendomme sker tilgangen henholdsvis afgangens 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.



## Noter til regnskabet

### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af den regnskabsmæssige indre værdi i henhold til virksomhedernes senest aflagte årsrapport, opgjort efter koncernens regnskabspraksis.

#### *Kapitalandele i associerede virksomheder*

Virksomheder, hvor Sampension har betydelig men ikke bestemmende indflydelse, indgår som associerede virksomheder. Som udgangspunkt anses virksomheder, hvor koncernen besidder mellem 20 % og 50 % af stemmerettighederne som associerede virksomheder. Det afgørende er dog, hvorvidt der er tale om reel indflydelse, og dette vurderes for de enkelte virksomheder ud fra muligheden for at påvirke aktiviteter, ledelsesstruktur, økonomiske dispositioner og risikoforhold.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af den regnskabsmæssige indre værdi i henhold til virksomhedernes senest aflagte årsrapport eller såfremt der eksisterer et senere perioderegnskab, benyttes dette. Derudover tages højde for efterfølgende kapitaludvidelser, kapitalned sættelser eller udbytte indtil statustidspunktet.

### Omsætningsaktiver

#### *Tilgodehavender*

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

#### *Likvide beholdninger*

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

### Langfristede gældsforpligtelser

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

### Kortfristede gældsforpligtelser

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

#### *Selskabsskat*

Aktuel selskabsskat måles til nominel værdi.

#### *Periodeafgrænsningsposter*

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

## Noter til regnskabet

### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

#### *Pengestrømme fra driftsaktivitet*

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

#### *Pengestrømme fra investeringsaktivitet*

Pengestrømme fra investeringsaktiviteten omfatter nettoinvestering i materielle og finansielle investeringsaktiver.

#### *Pengestrømme fra finansieringsaktivitet*

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

#### *Likvider*

Likvider omfatter indestående i kreditinstitutter.

### Nøgletal

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

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

## Noter til regnskabet

t.kr.	2020
<b>2 Huslejeindtægter</b>	
Alle huslejeindtægter stammer fra EU lande ekskl. Danmark	<u><u>45.811</u></u>
<b>3 Administrationsomkostninger</b>	
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.	
<b>4 Finansielle indtægter</b>	
Renter fra tilknyttede virksomheder	1.123
Øvrige renteindtægter	<u>641</u>
<b>Finansielle indtægter, i alt</b>	<u><u>1.764</u></u>
Renter fra tilknyttede virksomheder i 2019 udgjorde 1.124 t.kr.	
<b>5 Finansielle omkostninger</b>	
Renter til tilknyttede virksomheder	-14.250
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-193</u>
<b>Finansielle omkostninger, i alt</b>	<u><u>-14.443</u></u>
Renter til tilknyttede virksomheder i 2019 udgjorde -18.657 t.kr.	
<b>6 Skat af årets resultat</b>	
Regulering af skat tidligere år	1.041
Årets skat	-384
Selskabsskat udlandet	<u>-1.407</u>
<b>Skat af årets resultat, i alt</b>	<u><u>-751</u></u>
<b>7 Forslag til resultat disponering</b>	
Overført til reserve for nettoopskrivning	23.978
Overført til overført resultat	<u>28.561</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<u><u>52.539</u></u>

## Noter til regnskabet

t.kr.	2020
<b>8 Investeringsejendomme</b>	
Anskaffelsessum pr. 1. januar	1.473.954
Nyanskaffelser og forbedringer i året	<u>6.377</u>
Anskaffelsessum pr. 31. december	<u>1.480.331</u>
Værdireguleringer pr. 1. januar	-72.389
Valutakursreguleringer	-69.942
Årets værdireguleringer	<u>13.087</u>
Værdireguleringer pr. 31. december	<u>-129.245</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b><u>1.351.086</u></b>

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 fordeles afkastprocenterne sig således:

Højeste afkastprocent er 7,4.

Laveste afkastprocent er 4,8.

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 %	373.911	27,7%	-18,3%
5,00 % - 6,00 %	773.930	57,3%	-16,8%
7,00 % - 8,00 %	203.245	15,0%	-14,4%
	<b>1.351.086</b>	<b>100,0%</b>	<b>-16,5%</b>

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

## Noter til regnskabet

**t.kr.** **2020**

### 9 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Anskaffelsessum pr. 1. januar	154.481
Årets tilgang	<u>4.707</u>
Anskaffelsessum pr. 31. december	<u>159.188</u>
Værdireguleringer pr. 1. januar	425.245
Årets resultat	32.066
Valutakursreguleringer	<u>-6.331</u>
Værdireguleringer pr. 31. december	<u>450.981</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b><u>610.169</u></b>

<b>t.kr.</b>	<b>Ejerandel</b>	<b>Resultat i årsrapport</b>	<b>Egenkapital i årsrapport</b>	<b>Indgår i årsrapport</b>
Fallcorner BV, Holland	90%	41.072	248.427	223.585
KP CE SAS, Frankrig	100%	-4.898	386.584	<u>386.584</u>
				<b><u>610.169</u></b>

**t.kr.** **2020**

### 10 Kapitalandele i associerede virksomheder

Anskaffelsessum pr. 1. januar	71.411
Årets tilgang	<u>5.062</u>
Anskaffelsessum pr. 31. december	<u>76.473</u>
Værdireguleringer pr. 1. januar	10.893
Årets resultat	-8.088
Valutakursreguleringer	<u>-4.239</u>
Værdireguleringer pr. 31. december	<u>-1.434</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b><u>75.039</u></b>

<b>t.kr.</b>	<b>Ejerandel</b>	<b>Indgår i årsrapport</b>
Greystar UK Multifamily Unit Trust, UK *	45%	75.039

\* Indregnet på baggrund af modtaget rapportering pr. 30. september 2020 reguleret for likvide bevægelser i 4. kvartal 2020.

## Noter til regnskabet

t.kr.	2020	
<b>11 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til tilknyttede virksomheder		-649.071
<b>Langfristede gældsforpligtelser, i alt</b>		<b>-649.071</b>
Af den samlede langfristede gæld forfalder der mellem 1-5 år:		-649.071
Af den samlede langfristede gæld forfalder der efter 5 år:		0
		<u>-649.071</u>
<b>12 Periodeafgrænsningsposter</b>		
Periodeafgrænsningsposter vedrører forudbetalt husleje.		
t.kr.	2020	2019
<b>13 Pengestørmsopgørelse - reguleringer for finansielle poster mv.</b>		
Finansielle indtægter	-1.764	-3.671
Finansielle omkostninger	14.443	37.476
Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-32.066	-67.221
Indtægter fra kapitalandele i associerede virksomheder	8.088	-8.421
Investeringsejendomme, markedsværdireguleringer	-13.087	-90.216
Skat i resultatopgørelsen	751	5.287
Øvrige reguleringer	-156	213
<b>Reguleringer, i alt</b>	<b>-23.791</b>	<b>-126.553</b>
<b>14 Pengestørmsopgørelse - ændring af driftskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.891	-3.903
Ændring i andre tilgodehavender og periodeafgrænsningsposter	464	-24.669
Ændring i kortfristet gæld i øvrigt	3.003	-5.276
<b>Ændringer, i alt</b>	<b>7.357</b>	<b>-33.848</b>

## Noter til regnskabet

t.kr. 2020

---

### 15 Eventualforpligtelser og øvrige økonomiske forpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst mv.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Sampension Livsforsikring A/S, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

Selskabet har givet tilsagn om deltagelse i senere investeringer i kapitalandele i associerede virksomheder på i alt t.kr. 340.354

### 16 Koncerninterne transaktioner, nærtstående parter og ejerforhold

#### Koncerninterne transaktioner:

Renter, netto	-13.127
Administrationsaftaler m.v.	-4.784
Aftaleindskud (højest månedlige saldo)	250.000

#### Gæld til tilknyttede virksomheder:

Sampension KP Danmark A/S	250.029
Sampension Livsforsikring A/S	652.357
	<u>902.385</u>

#### Nærtstående parter og ejerforhold:

Selskabet er 100 % ejet af Sampension Livsforsikring A/S, Gentofte, som har bestemmende indflydelse.

Koncernregnskabet kan rekvireres på følgende adresse:  
Sampension Livsforsikring A/S, Tuborg Havnevej 14, 2900 Hellerup.

### 17 Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 14. april 2021

### 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020 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 2020. 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 2021

Gert Stubkjær  
Koncernrevisionschef

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapital lejeren 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Sampension KP International A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit *Revisors ansvar for revisionen af regnskabet*. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

### Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører 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 2021

#### **PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Per Rolf Larssen

statsautoriseret revisor

mne24822