

SISA Ejendomme Danmark ApS Bestyrelsesmøde

21. marts 2024

Punkt 4.1 Årsrapport 2023

SISA Ejendomme Danmark ApS

CVR nr. 31 88 20 36

Årsrapport 2023

Årsrapporten blev fremlagt og godkendt
på virksomhedens ordinære generalforsamling,
den 10. april 2024

Dirigent

DocuSigned by:

Anders Rubinstein

Navn: _____

254C563986F9461...

Årsrapport 2023

Indholdsfortegnelse

Oplysninger om selskabet	1
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	9

Årsrapport 2023

Oplysninger om selskabet

Formål

Selskabets formål er køb, salg og administration af fast ejendom samt direkte eller indirekte at drive anden virksomhed, der efter bestyrelsens skøn er forbundet dermed.

Konkret ejer selskabet 50 % af ejendommen beliggende Hellebarden 7, 9230 Svenstrup J.

Øvrige selskabsoplysninger

SISA Ejendomme Danmark ApS

c/o AP Pensionservice A/S

Østbanegade 135

2100 København Ø

CVR nr.	31 88 20 36
Stiftet	10. december 2008
Hjemsted	København
Regnskabsår	1. januar – 31. december

Bestyrelse

Jess G. Berthelsen, formand

Ludvig Larsen

Else Jonna Lange

Sofie Svendsen

Qulutannguaq Berthelsen

Kunuk Olsen

Karsten Lyberth-Klausen

Torben S. Jørgensen

Torben Aasberg

Direktion

Søren Schock Petersen

Revision

PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Årsrapport 2023

Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for perioden 1. januar – 31. december 2023 for SISA Ejendomme Danmark ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. marts 2024

Direktion

Søren Schock Petersen

Bestyrelse

Jess G. Berthelsen (formand)

Ludvig Larsen

Sofie Svendsen

Torben S. Jørgensen

Qulutanguaq Berthelsen

Else Jonna Lange

Karsten Lyberth-Klausen

Kunuk Olsen

Torben Aasberg

Årsrapport 2023

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i SISA Ejendomme Danmark ApS.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for SISA Ejendomme Danmark ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter ("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.

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.

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.

Årsrapport 2023

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Hellerup, den 21. marts 2024

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Per Rolf Larssen

statsautoriseret revisor

mne24822

Årsrapport 2023

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor. I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Resultatopgørelse

Lejeindtægter

Lejeindtægten indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at huslejen er forfalden.

Ejendomsdrift

Ejendomsdrift omfatter omkostninger til vedligeholdelse af ejendomme og andre driftsudgifter relateret til administration og udlejning af ejendomme.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til selskabsadministration.

Værdiregulering af ejendom

Værdiregulering af ejendom omfatter årets værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Årsrapport 2023

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt 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.

Der beregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem de regnskabsmæssige og de skattemæssige værdier. Ved beregningen anvendes den skattesats, som forventes gældende i det indkomstår, hvor den udskudte skat forventes aktualiseret. Fremførte skattemæssige underskud modregnes i grundlaget for beregning af den udskudte skat.

Balancen

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme værdiansættes til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen.

Dagsværdien opgøres på grundlag af et budgetteret driftsafkast for de kommende 10 år (inkl. forventninger til tomgang og indekseret huslejeniveau i øvrigt) samt et forventet normalårs-resultat for perioden efter år 10. Pengestrømmene tilbagediskonteres til en dagsværdi pr. balancedagen baseret på et af ledelsen fastsat inflationskorrigeret afkastkrav.

Der kan være eksterne eksperter involveret i værdiansættelsen.

For 2023 er der anvendt en diskonteringsrate på 6,85 % og en inflation på 2 % årligt efter samråd med ejendomsmægler Colliers International i Aalborg.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Gældsforpligtelser

Langfristet gæld er målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, mens gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Årsrapport 2023

Resultatopgørelse

Note	Alle beløb i 1.000 kr.	2023	2022
	Lejeindtægter	2.121	1.965
	Ejendomsdrift	-143	-255
	Bruttoresultat	1.978	1.710
	Administrationsomkostninger	-216	-26
3	Værdiregulering af ejendom	0	-150
	Driftsresultat før finansielle poster	1.762	1.534
1	Finansielle poster	-833	-867
	Ordinært resultat	929	667
2	Skat	-199	-147
	Resultat	730	520
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført overskud eller underskud	730	520
	I alt	730	520

Årsrapport 2023

Balance

Note	Alle beløb i 1.000 kr.	31.12.2023	31.12.2022
	AKTIVER		
3	Investeringsejendomme	23.350	23.350
	Materielle anlægsaktiver	23.350	23.350
	Tilgodehavende skat	13	13
	Likvide beholdninger	182	852
	Omsætningsaktiver	195	865
	Aktiver i alt	23.545	24.215
	PASSIVER		
	Selskabskapital	6.652	6.652
4	Overført overskud eller underskud	2.431	1.701
	Egenkapital	9.083	8.353
5	Gæld til tilknyttet virksomhed	12.708	14.208
	Langfristet gæld	12.708	14.208
	Deposita	975	975
	Anden gæld	779	679
	Kortfristet gæld	1.754	1.654
	Passiver i alt	23.545	24.215
6	Nærtstående parter		
7	Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser		
8	Væsentligste aktiviteter		

Årsrapport 2023

Noter

Note	Alle beløb i 1.000 kr.	2023	2022	
1	Finansielle poster			
	Renter, tilknyttet virksomhed	-844	-864	
	Renter, bank	11	-3	
	Finansielle poster i alt	-833	-867	
2	Skat			
	Skat af årets resultat	-199	-147	
	Skat i alt	-199	-147	
3	Investeringsejendomme			
	Kostpris primo	32.531	32.531	
	Kostpris ultimo	32.531	32.531	
	Værdiregulering primo	-9.181	-9.031	
	Tilgang	0	-150	
	Værdiregulering ultimo	-9.181	-9.181	
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	23.350	23.350	
	Afkastprocenter, der er lagt til grund ved værdiansættelse til dagsværdi efter DCF-modellen:			
	Vægtet gennemsnit erhvervsejendomme	6,85%	6,75%	
	Ejendomme er individuelt værdiansat til aktuel dagsværdi efter DCF-metoden, jf. beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis. Det af ledelsen fastsatte afkastkrav er 6,85%. Afkastkravet afhænger af ejendomsstype, beliggenhed, lejeforhold og beskaffenhed. Tomgangsprocent er 0%. Der har været eksterne eksperter involveret i værdiansættelsen.			
	4	Egenkapital		
		Selskabskapitalen består af 66.520 anparter á nominelt kr. 100 og ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.		
Bevægelserne i egenkapitalen specificeres således:				
		Selskabs- kapital	Overført overskud eller underskud	Egenkapital i alt
Egenkapital primo		6.652	1.701	8.353
Resultat	-	730	730	
Egenkapital ultimo	6.652	2.431	9.083	
5	Gældsforpligtelser			
		31.12.2023	Årets afdrag	Restgæld efter 5 år
	Moderselskab, SISA Arbejdstagernes Pensionskasse	12.708	1.500	12.708
	Lånet henstår afdragsfrit og uopsigeligt fra såvel debitors som kreditors side. Debitor er til enhver tid berettiget til at tilbagebetale på lånet.			

Årsrapport 2023

Noter

Note	Alle beløb i 1.000 kr.	2023	2022
6	Nærtstående parter		
	Selskabet er en helejet tilknyttet virksomhed til Arbejdstagernes Pensionskasse, SISA, Nuuk. Moderselskabet udarbejder koncernregnskab, hvori selskabet konsolideres. Alle transaktioner foregår på markedsvilkår.		
7	Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser		
	Selskabet hæfter for 13 mio. kr. overfor Jyske Realkredit for lån optaget af samarbejdspartner K/S Hellebarden.		
8	Væsentligste aktiviteter		
	Selskabets formål er køb, salg og administration af fast ejendom samt direkte eller indirekte at drive anden virksomhed, der efter bestyrelsens skøn er forbundet dermed. Selskabet ejer 50% af ejendommen beliggende Hellebarden 7, 9230 Svenstrup J.		