

# SISA Ejendomme Danmark ApS

**CVR nr. 31 88 20 36**

## **Årsrapport 2022**

Årsrapporten blev fremlagt og godkendt  
på virksomhedens ordinære generalforsamling,  
den 30. marts 2023

### **Dirigent**

DocuSigned by:

*Anders Rubinstein*

254C563986F9461...

---

Anders Rubinstein



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
CCF8FCCCF7DB9464F8095260331D1C29F

## Årsrapport 2022

### Indholdsfortegnelse

Oplysninger om selskabet	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	8



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
CCE8FGCE7DB9464F8095260331D1C29F

Årsrapport 2022

## 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

Josef Therkildsen

Kunuk Olsen

Karsten Lyberth-Klausen

Torben S. Jørgensen

Torben Aasberg

### Direktion

Søren Schock Petersen

### Revision

PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Årsrapport 2022

## Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for perioden 1. januar – 31. december 2022 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.

Nuuk, den 22. marts 2023

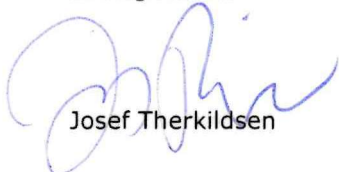
### Direktion

Søren Schock Petersen

### Bestyrelse

Jess G. Berthelsen (formand)

Ludvig Larsen



Josef Therkildsen

Sofie Svendsen

Else Jonna Lange

Torben S. Jørgensen

Karsten Lyberth-Klausen

Kunuk Olsen

Torben Aasberg



Årsrapport 2022

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Vi har revideret årsregnskabet for SISA Ejendomme Danmark ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

### Grundlag for konklusion

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

### 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 revisions-handlinger 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 væ-



## Årsrapport 2022

sentlig 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.

København, den 22. marts 2023  
PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Edelbo  
Statsautoriseret revisor  
mne10901



Årsrapport 2022

## 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

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.

### Finansielle poster

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

### 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

### Materielle anlægsaktiver

Ejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres på grundlag af et normalt driftsafkast for fuldt udlejede ejendomme samt et af ledelsen fastsat afkastkrav.

### Tilgodehavender

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

### 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 2022

## Resultatopgørelse

Note	Alle beløb i 1.000 kr.	2022	2021
	Lejeindtægter	1.965	1.910
	Ejendomsdrift	-255	-138
	<b>Bruttoresultat</b>	<b>1.710</b>	<b>1.772</b>
3	Administrationsomkostninger	-26	-33
	Værdiregulering af ejendom	-150	500
	<b>Driftsresultat før finansielle poster</b>	<b>1.534</b>	<b>2.239</b>
1	Finansielle omkostninger	-867	-919
	<b>Ordinært resultat</b>	<b>667</b>	<b>1.320</b>
2	Skat	-147	-148
	<b>Resultat</b>	<b>520</b>	<b>1.172</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført overskud eller underskud	520	1.172
	<b>I alt</b>	<b>520</b>	<b>1.172</b>





## Årsrapport 2022

## Balance

Note	Alle beløb i 1.000 kr.	31.12.2022	31.12.2021
	<b>AKTIVER</b>		
3	Ejendom	23.350	23.500
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>23.350</b>	<b>23.500</b>
	Tilgodehavende skat	13	0
	Likvide beholdninger	852	216
	<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>865</b>	<b>216</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>24.215</b>	<b>23.716</b>
	<b>PASSIVER</b>		
	Selskabskapital	6.652	6.652
	Overført overskud eller underskud	1.701	1.181
4	<b>Egenkapital</b>	<b>8.353</b>	<b>7.833</b>
	Gæld til tilknyttet virksomhed	14.208	14.208
5	<b>Langfristet gæld</b>	<b>14.208</b>	<b>14.208</b>
	Deposita	975	975
	Anden gæld	679	700
	<b>Kortfristet gæld</b>	<b>1.654</b>	<b>1.675</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>24.215</b>	<b>23.716</b>
6	<b>Nærtstående parter</b>		
7	<b>Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser</b>		
8	<b>Væsentligste aktiviteter</b>		



## Årsrapport 2022

## Noter

Note	Alle beløb i 1.000 kr.	2022	2021
<b>1</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>		
	Renter, tilknyttet virksomhed	-864	-915
	Renter, bank	-3	-4
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>-867</b>	<b>-919</b>
<b>2</b>	<b>Skat</b>		
	Skat af årets resultat	-147	-148
	<b>Skat i alt</b>	<b>-147</b>	<b>-148</b>
<b>3</b>	<b>Ejendom</b>		
	Kostpris primo	32.531	32.531
	Kostpris ultimo	<b>32.531</b>	<b>32.531</b>
	Værdiregulering primo	-9.031	-9.531
	Tilgang	-150	500
	Værdiregulering ultimo	<b>-9.181</b>	<b>-9.031</b>
	<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>23.350</b>	<b>23.500</b>
<b>4</b>	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapitalen består af 66.520 anparter á nominelt kr. 100 og ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.		
	<b>Bevægelserne i egenkapitalen specificeres således:</b>		
		<b>Overført overskud eller underskud</b>	<b>Egenkapital i alt</b>
	<b>Selskabs- kapital</b>		
	Egenkapital primo	6.652	7.833
	Resultat	-	520
	<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>6.652</b>	<b>8.353</b>
<b>5</b>	<b>Gældsforpligtelser</b>		
		<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2022</b>
	Moderselskab, SISA Arbejdstagernes Pensionskasse	14.208	14.208
	Lånet henstår afdragsfrit og uopsigeligt fra såvel debitors som kreditors side. Debitor er til enhver tid berettiget til at tilbagebetale på lånet.		
		<b>Årets afdrag</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
		0	14.208
<b>6</b>	<b>Nærtstående parter</b>		
	Selskabet er en helejet tilknyttet virksomhed til Arbejdstagernes Pensionskasse, SISA, Nuuk. Moderselskabet udarbejder koncernregnskab, hvori selskabet konsolideres. Alle transaktioner foregår på markedsvilkår.		
<b>7</b>	<b>Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser</b>		
	Selskabet hæfter for 18 mio. kr. overfor Jyske Realkredit for lån optaget af samarbejdspartner K/S Hellebarden.		
<b>8</b>	<b>Væsentligste aktiviteter</b>		
	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.		



# List of Signatures

Page 1/1

## Årsrapport 2022 SISA Ejendomme DK ApS.pdf

Name	Method	Signed at
Torben Schelde Jørgensen	NEMID	2023-03-30 09:55 GMT+02
Else Jonna Lange	NEMID	2023-04-11 16:34 GMT+02
Sofie Johanne Najannguaq Svendsen	MitID	2023-03-29 21:32 GMT+02
Søren Schock Petersen	MitID	2023-03-29 20:36 GMT+02
Jesper Otto Edelbo	NEMID	2023-03-29 19:40 GMT+02
Ludvig Elias Sam Sofus Larsen	MitID	2023-03-29 19:17 GMT+02
Karsten Lyberth-Klausen	MitID	2023-04-11 15:39 GMT+02
Jess Gustav Rasmus Berthelsen	MitID	2023-04-03 16:55 GMT+02
Kunuk Aage Olsen	MitID	2023-03-31 14:08 GMT+02
Torben Aasberg	MitID	2023-03-30 16:51 GMT+02



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: CCE8FCCE7DB9464F8095260331D1C29F