

SISA Ejendomme Danmark ApS

CVR nr. 31882036

Årsrapport for 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling, den 30. april 2026

Dirigent:

Navn: Anders Rubinstein

Indholdsfortegnelse

Oplysninger om selskabet	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Oplysninger om selskabet

Selskabet	SISA Ejendomme Danmark ApS c/o AkademikerPension Smakkedalen 8 2820 Gentofte CVR-nr.: 31 88 20 36 Stiftet: 10. december 2008 Hjemsted: Gentofte Regnskabsår: 1. januar – 31. december
Direktion	Søren Schock Petersen
Bestyrelse	Jess G. Berthelsen, formand Ludvig Larsen Else Jonna Lange Sofie Svendsen Qulutannguaq Berthelsen Kunuk Olsen Karsten Lyberth-Klausen Nina Christiane Movin Torben Aasberg
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Koncernforhold	SISA Ejendomme Danmark ApS er et helejet datterselskab af: SISA Issortarfimmut 11 3905 Nuussuaq

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for SISA Ejendomme Danmark ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 26. marts 2026

Direktion

Søren Schock Petersen
Adm. Direktør

Bestyrelse

Jess G. Berthelsen, formand

Ludvig Larsen

Sofie Svendsen

Nina Christiane Movin

Qulutannguaq Berthelsen

Else Jonna Lange

Karsten Lyberth-Klausen

Kunuk Olsen

Torben Aasberg

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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for SISA Ejendomme Danmark ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 årsregnskabet". 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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.

Fejlinformation 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 årsregnskabet, 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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 26. marts 2026

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Per Rolf Larssen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 24822

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Beløb i resultatopgørelse, balance og noter præsenteres i hele t.kr. Hvert tal afrundes for sig, og der kan derfor forekomme mindre afvigelser mellem de anførte totaler og summen af de underliggende tal.

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.

Ved indregning og måling af aktiver og forpligtelser tages der hensyn til oplysninger, der fremkommer efter balancedagen, men inden regnskabet aflægges, som be- eller afkræfter forhold, som er opstået på balancedagen.

Resultatopgørelse

Resultatopgørelsen er opstillet i en form, der er tilpasset selskabets karakter som ejendomsselskab. Opstillingen afviger derfor fra Årsregnskabslovens standardiserede skemaer (bilag 2, skema 3), idet posten 'Lejeindtægter' og 'Ejendomsdrift' anses for at give et mere retvisende billede af selskabets primære indtægter og omkostninger. Opstillingen er udarbejdet i henhold til ÅRL §23, stk.4, som tillader tilpasning til virksomhedens særlige karakter.

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, samt til ekstern revisor.

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.

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.

Balance

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme indregnes ved køb eller opførsel til kostpris inklusive transaktionsomkostninger. Ejendomme måles herefter til dagsværdi ved anvendelse af DCF model.

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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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.

Deposita

Deposita indregnes indledningsvis til kostpris og måles efterfølgende til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

Note	Alle beløb i 1.000 kr.	2025	2024
	Lejeindtægter	2.153	2.141
	Ejendomsdrift	-103	-158
	Bruttoresultat	2.050	1.983
	Administrationsomkostninger	-80	-28
4	Årets værdiregulering af investeringsejendomme	250	0
	Driftsresultat før finansielle poster	2.219	1.955
1	Finansielle indtægter	4	7
2	Finansielle omkostninger	-762	-775
	Ordinært resultat	1.461	1.187
3	Skat	-323	-229
	Resultat	1.138	958
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført overskud eller underskud	1.138	958
	I alt	1.138	958

Balance

Note	Alle beløb i 1.000 kr.	2025	2024
	Aktiver		
4	Investeringsejendom	23.600	23.350
	Materielle anlægsaktiver	23.600	23.350
	Tilgodehavende skat	0	11
	Andre tilgodehavender	2	2
	Likvide beholdninger	861	1.044
	Omsætningsaktiver	863	1.057
	Aktiver i alt	24.463	24.407
	Passiver		
	Selskabskapital	6.652	6.652
	Overført overskud eller underskud	4.528	3.389
	Egenkapital	11.180	10.041
	Gæld til tilknyttede virksomheder	11.208	12.708
	Udskudt skat	55	0
5	Langfristet gæld	11.263	12.708
	Gæld til tilknyttede virksomheder	183	0
	Deposita	975	975
	Anden gæld	677	683
	Skyldig skat	185	0
	Kortfristet gæld	2.020	1.658
	Passiver i alt	24.463	24.407

Note	
6	Væsentligste aktiviteter
7	Nærtstående parter
8	Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Alle beløb i 1.000 kr.	Selskabskapital	Overført overskud eller underskud	I alt
Egenkapital primo	6.652	3.389	10.041
Årets resultat		1.139	1.139
Egenkapital ultimo	6.652	4.528	11.180

Selskabskapitalen består af 66.520 anparter á nominelt kr. 100 og ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Noter

Note	Alle beløb i 1.000 kr.	2025	2024
1	Finansielle indtægter		
	Renter, bank	4	7
	Finansielle indtægter i alt	4	7
2	Finansielle omkostninger		
	Renter, tilknyttet virksomhed	-759	-775
	Gebyr, bank	-3	0
	Finansielle omkostninger i alt	-762	-775
3	Skat		
	Skat af årets resultat	-268	-229
	Årets ændring i udskudt skat	-55	0
	Skat i alt	-323	-229
4	Investeringsejendom		
	Kostpris primo	32.531	32.531
	Kostpris ultimo	32.531	32.531
	Værdiregulering primo	-9.181	-9.181
	Årets værdiregulering	250	0
	Værdiregulering ultimo	-8.931	-9.181
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	23.600	23.350

Noter

4

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi efter DCF-metoden i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis. Dagsværdien er baseret på et eksternt og uafhængigt vurderingsnotat udarbejdet af Colliers International Danmark A/S. Værdiansættelsen bygger på markedsbaserede forudsætninger om markedslejeniveau, driftsforhold, lejereguleringer, afkastkrav samt terminalafkast, som alle indgår i den anvendte DCF-model. Afkastkravet er fastsat til 6,75 %, jf. ledelsens vurdering og eksternt indhentet markedsinformation.

For at opfylde årsregnskabslovens krav om oplysning om væsentlige forudsætninger præsenteres nedenfor en oversigt over de centrale inputkategorier, der indgår i værdiansættelsen.

Markedslejeniveau

Der er anvendt markedsbaserede lejeniveauer for kontor- og kælderarealer i området.

Lejeregulering

Der indgår almindelige, markedsbaserede forventninger til fremtidig lejeregulering i modellen.

Driftsforudsætninger

Modellen indeholder standardmæssige antagelser om driftsudgifter, vedligeholdelse og administration på et markedsbaseret niveau.

Afkastkrav

Afkastkravet afspejler ejendommens beliggenhed, anvendelse og markedsforhold.

DCF-model

Værdiansættelsen er foretaget ved anvendelse af en diskonteret cash-flow model med en flerårig budgetperiode og terminalværdi.

De anvendte forudsætningstyper udgør de væsentligste parametre i værdiansættelsen af investeringsejendommen. Der har været anvendt eksterne og uafhængige eksperter som led i værdiansættelsen.

Noter

Note	Alle beløb i 1.000 kr.	2025	2024
5	Gældsforpligtelser		
		31.12.2025	Restgæld efter 5 år
	Moderselskab, SISA Arbejdstagernes Pensionskasse	11.208	1.500 11.208
	Lånet henstår afdragsfrit og uopsigeligt fra såvel debtors som kreditors side. Debitor er til enhver tid berettiget til at tilbagebetale på lånet.		
6	Væsentligste aktiviteter		
	Selskabets væsentligste aktiviteter består i køb, salg og administration af fast ejendom samt i at drive anden virksomhed, der efter bestyrelsens skøn er forbundet hermed, direkte eller indirekte.		
7	Nærtstående parter		
	Selskabet er en helejet tilknyttet virksomhed til Arbejdstagernes Pensionskasse, SISA, Nuuk. Moderselskabet udarbejder koncernregnskab, hvori selskabet konsolideres. Alle transaktioner foregår på markedsvilkår.		
8	Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser		
	Selskabet hæfter for 11,5 mio. kr. overfor Jyske Realkredit for lån optaget af samarbejdspartner K/S Hellebarden.		
9	Personaleforhold		
	Der har ikke været ansat personale i selskabet i regnskabsåret.		