

SISA Ejendomme Danmark ApS

CVR nr. 31 88 20 36

Årsrapport 2018

Årsrapporten blev fremlagt og godkendt
på virksomhedens ordinære generalforsamling,
den 10. april 2019

Dirigent

Indholdsfortegnelse

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

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

Telefon +45 39 16 50 00

Hjemmeside www.sisa.gl

E-mail sisa@sisa.gl

CVR nr. 31 88 20 36

Stiftet 10. december 2008

Hjemsted København

Regnskabsår 1. januar – 31. december

Bestyrelse

Jess G. Berthelsen, formand

Bjarne Fabienke

Sofie Fleischer

Torben Schelde Jørgensen

Annassi Kleist-Karolussen

Ludvig Larsen

Karsten Lyberth-Klausen

Kunuk Olsen

Else Jonna Villadsen

Direktion

Søren Schock Petersen

Revision

PricewaterhouseCoopers

Strandvejen 44

2900 Hellerup

Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for perioden 1. januar – 31. december 2018 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 13. marts 2019

Direktion

Søren Schock Petersen

Bestyrelse

Jess G. Berthelsen
(formand)

Bjarne Fabienke

Sofie Fleischer

Torben Schelde Jørgensen

Annassi Kleist-Karolussen

Ludvig Larsen

Karsten Lyberth-Klausen

Kunuk Olsen

Else Jonna Villadsen

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for SISA Ejendomme Danmark ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, 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 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 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.

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 revisions-

påtegning 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, udfører 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.

København, den 13. marts 2019
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Edelbo
Statsautoriseret revisor
mne10901

Per Rolf Larssen
Statsautoriseret revisor
mne24822

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

Ejendom måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

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.

Resultatopgørelse

Note	Alle beløb i 1.000 kr.	2018	2017
	Lejeindtægter	2.149	2.111
	Lokaleomkostninger	-126	-206
	Bruttoresultat	2.023	1.905
	Administrationsomkostninger	-22	-70
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-7.559
	Driftsresultat før finansielle poster	2.001	-5.724
	Finansielle omkostninger, tilknyttet virksomhed	-1.081	-1.476
	Ordinært resultat	920	-7.200
1	Skat	-171	-48
	Resultat	749	-7.248
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført overskud eller underskud	749	-7.248
	I alt	749	-7.248

Balance

Note	Alle beløb i 1.000 kr.	31.12.2018	31.12.2017
	AKTIVER		
	Ejendom	23.300	23.300
2	Materielle anlægsaktiver	23.300	23.300
	Likvide beholdninger	224	1.036
	Omsætningsaktiver	224	1.036
	Aktiver i alt	23.524	24.336
	PASSIVER		
	Selskabskapital	6.652	6.652
	Overført overskud eller underskud	-1.185	-1.934
3	Egenkapital	5.467	4.718
	Gæld til tilknyttet virksomhed	16.408	17.908
4	Langfristet gæld	16.408	17.908
	Deposita	956	937
	Skyldig skat	18	22
	Anden gæld	675	751
	Kortfristet gæld	1.649	1.710
	Passiver i alt	23.524	24.336
5	Nærtstående parter		
6	Eventualforpligtelser		
7	Væsentligste aktiviteter		

Noter

Note	Alle beløb i 1.000 kr.	2018	2017		
1 Skat	Aktuel skat	-170	-48		
	Aktuel skat tidligere år, regulering	-1	0		
	Skat i alt	-171	-48		
2 Materielle anlægsaktiver	Ejendom				
	Kostpris primo	32.531	32.531		
	Kostpris ultimo	32.531	32.531		
	Af- og nedskrivninger primo	9.231	1.672		
	Tilgang	0	7.559		
	Af- og nedskrivninger ultimo	9.231	9.231		
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	23.300	23.300		
3 Egenkapital	Selskabskapitalen består af 66.520 anparter á nominelt kr. 100 og ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.				
	Bevægelserne i egenkapitalen specificeres således:				
		Anparts-	Overført	Egenkapital	
		kapital	overskud	i alt	
			eller		
Egenkapital primo	6.652	-1.934	4.718		
Resultat	-	749	749		
Egenkapital ultimo	6.652	-1.185	5.467		
4 Gældsforpligtelser		31.12.2017	31.12.2018	Årets	Restgæld
				afdrag	efter 5 år
	Moderselskab, SISA Arbejdstagernes Pensionskasse	17.908	16.408	1.500	16.408
	Lånet henstår afdragsfrit og uopsigeligt fra såvel debitors som kreditors side.				
	Debitor er til enhver tid berettiget til at tilbagebetale på lånet.				
5 Nærstående parter	Selskabet er en helejet tilknyttet virksomhed til Arbejdstagernes Pensionskasse, SISA, Nuuk.				
	Moderselskabet udarbejder koncernregnskab, hvori selskabet konsolideres.				
	Alle transaktioner foregår på markedsvilkår.				
6 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	Selskabet hæfter for 22 mio. kr. overfor Realkredit Danmark for lån optaget af samarbejdspartner K/S Hellebarden.				
7 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.				