

SISA Ejendomme Danmark ApS

c/o AP Pensionservice A/S
Østbanegade 135
2100 København Ø

CVR nr. 31 88 20 36

Årsrapport for 2016

Årsrapporten blev fremlagt og godkendt
på virksomhedens ordinære generalforsamling,
den 20. april 2017

Dirigent



Anders Rubinstein

Indholdsfortegnelse

Oplysninger om selskabet	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 31. december	10
Noter	11

Oplysninger om selskabet

Selskabsoplysninger

SISA Ejendomme Danmark ApS
c/o AP Pensionservice A/S
Østbanegade 135
2100 København Ø

Telefon 0045 39 16 50 00
Telefax 0045 39 16 50 01
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
Ludvig Larsen, næstformand
Bjarne Fabienke
Sofie Fleischer
Beathe Hendriksen
Anasse K. Karolussen
Michael Linfos
Kunuk Olsen
Torben Schelde Jørgensen

Direktion

Søren Schock Petersen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for perioden 1. januar – 31. december 2016 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 2017

Direktion



Søren Schock Petersen
direktør

Bestyrelse



Jess G. Berthelsen
Formand



Sofie Fleischer



Michael Linfos



Ludvig Larsen
Næstformand



Beathe Hendriksen



Kunuk Olsen



Bjarne Fabienke



Anasse K. Karolussen



Torben Schelde Jørgensen

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for SISA Ejendomme Danmark ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, 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.

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 ik-

ke 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 til-sidesættelse 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 2017
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Edelbo
Statsautoriseret revisor



Per Rolf Larssen
Statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for perioden 1. januar - 31. december 2016 for SISA Ejendomme Danmark ApS 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.

Lokaleomkostninger og administrationsomkostninger

Lokaleomkostninger omfatter vedligeholdelsesomkostninger, og administrationsomkostninger omfatter primært omkostninger til revision.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger og består primært af renter til tilknyttede virksomheder.

Skat af årets resultat

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Ejendom samt tekniske installationer måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

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

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

Der foretages lineære afskrivninger som følger:

	Afskrivningssats	Restværdi
Ejendom	1,25 % p.a.	80 %
Tekniske installationer	4,00 % p.a.	0 %

Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen og de tekniske installationer gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Hvis dette er tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender herunder mellemregninger måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal 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 nominal værdi.

Resultatopgørelse

Note	Alle beløb i 1.000 kr.	01.01- 31.12.2016	01.01- 31.12.2015
	Lejeindtægt	2.073	2.087
	Lokaleomkostninger	-122	-119
	Bruttoresultat	1.951	1.968
1	Administrationsomkostninger	-16	-28
	Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-209	-209
	Driftsresultat før finansielle poster	1.726	1.731
	Finansielle omkostninger (tilknyttede virksomheder)	-1.506	-1.505
	Ordinært resultat	220	226
	Skat af årets resultat	-59	-73
	Årets resultat	161	153
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	161	153
	I alt	161	153

Balance pr. 31. december

Note	Alle beløb i 1.000 kr.	31.12.2016	31.12.2015
	AKTIVER		
	Ejendom	28.341	28.402
	Tekniske installationer	2.518	2.666
1	Materielle anlægsaktiver	30.859	31.068
	Tilgodehavende Moderselskab, SISA Arbejdstagernes Pensionskasse	19	18
	Mellemregning ejendomsadministrator	165	294
	Likvide beholdninger	2.321	1.907
	Omsætningsaktiver	2.505	2.219
	Aktiver i alt	33.364	33.287
	PASSIVER		
	Anpartskapital	6.600	6.600
2	Overført resultat	166	5
	Egenkapital	6.766	6.605
	Gæld til Moderselskab, SISA Arbejdstagernes Pensionskasse	25.108	25.108
3	Langfristet gæld	25.108	25.108
	Deposita	919	901
	Anden gæld	523	653
	Skyldig skat	48	20
	Kortfristet gæld	1.490	1.574
	Passiver i alt	33.364	33.287
4	Nærtstående parter		
5	Eventualforpligtelser		
6	Væsentligste aktiviteter		

Noter

Note	Alle beløb i 1.000 kr.			
1	Materielle anlægsaktiver			
		Ejendom	Tekniske Installationer	Materielle an- lægs aktiver
	Kostpris primo	28.828	3.703	32.531
	Kostpris ultimo	28.828	3.703	32.531
	Afskrivninger primo	426	1.037	1.463
	Årets afskrivninger	61	148	209
	Afskrivninger ultimo	487	1.185	1.672
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	28.341	2.518	30.859
2	Egenkapital			
	Selskabskapitalen består af 66.000 anparter à nominelt kr. 100 og ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.			
	Bevægelserne i egenkapitalen specificeres således:			
		Anpartskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
	Egenkapital primo	6.600	5	6.605
	Overført af årets resultat	0	161	161
Egenkapital ultimo	6.600	166	6.766	
3	Gældsforpligtelser			
		31. december 2015 gæld i alt	31. december 2016 gæld i alt	Afdrag Restgæld efter 5 år
	Modersekskab, SISA Arbejdstagernes Pensionskasse	25.108	25.108	0 25.108
	Lånet er afdragsfrit og uopsigeligt fra såvel debitors som kreditors side.			
4	Nærstående parter			
	Selskabet er en helejet tilknyttet virksomhed til Arbejdstagernes Pensionskasse, SISA, Nuuk. Modersekskabet udarbejder koncernregnskab, hvori selskabet konsolideres. Alle transaktioner foregår på markedsvilkår.			
5	Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser			
	Selskabet hæfter for 27 mio. kr. overfor Realkredit Danmark for lån optaget af samarbejdspartner K/S Hellebarden.			
6	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. Konkret ejer selskabet 50 % af ejendommen beliggende Hellebarden 7, 9230 Svenstrup J.			