

SISA Ejendomme Danmark ApS

CVR nr. 31 88 20 36

Årsrapport 2017

Årsrapporten blev fremlagt og godkendt
på virksomhedens ordinære generalforsamling,
den 18. april 2018

Dirigent



Anders Rublnstein

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

Ludvig Larsen, næstformand

Bjarne Fabienke

Sofie Fleischer

Torben Schelde Jørgensen

Anasse K. Karolussen

Karsten Lyberth-Klausen

Kunuk Olsen

Else Jonna Nahome Villadsen

Direktion

Søren Schock Petersen

Revision

PricewaterhouseCoopers

Strandvejen 44

2900 Hellerup

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for perioden 1. januar – 31. december 2017 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 21. marts 2018

Direktion



Søren Schock Petersen
direktør

Bestyrelse



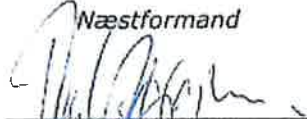
Jess G. Berthelsen
Formand



Sofie Fleischer



Ludvig Larsen
Næstformand



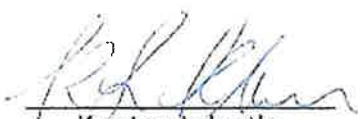
Torben Schelde
Jørgensen



Bjarne Fabienke



Anasse K. Karolussen



Karsten Lyberth-
Klausen



Kunuk Olsen



Else Jonna Nahome
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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for SISA Ejendomme Danmark ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, 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 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.
- 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 glives 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 21. marts 2018
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31


Jesper Edelbo



Per Rolf Larssen

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender 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 nominel værdi.

Resultatopgørelse

Note	Alle beløb i 1.000 kr.	2017	2016
	Lejeindtægter	2.111	2.073
	Lokaleomkostninger	-206	-122
	Bruttoresultat	1.905	1.951
	Administrationsomkostninger	-70	-16
2	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-7.559	-209
	Driftsresultat før finansielle poster	-5.724	1.726
	Finansielle omkostninger, tilknyttet virksomhed	-1.476	-1.506
	Ordinært resultat	-7.200	220
1	Skat	-48	-59
	Resultat	-7.248	161
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført overskud eller underskud	-7.248	161
	I alt	-7.248	161

Balance

Note	Alle beløb i 1.000 kr.	31.12.2017	31.12.2016
	AKTIVER		
	Ejendom	23.300	30.859
2	Materielle anlægsaktiver	23.300	30.859
	Tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed	0	19
	Andre tilgodehavender	56	165
	Likvide beholdninger	980	2.321
	Omsætningsaktiver	1.036	2.505
	Aktiver i alt	24.336	33.364
	PASSIVER		
	Selskabskapital	6.652	6.600
	Overført overskud eller underskud	-1.934	166
3	Egenkapital	4.718	6.766
	Gæld til tilknyttet virksomhed	17.908	25.108
4	Langfristet gæld	17.908	25.108
	Deposita	937	919
	Skyldig skat	22	48
	Anden gæld	751	523
	Kortfristet gæld	1.710	1.490
	Passiver i alt	24.336	33.364
5	Nærtstående parter		
6	Eventualforpligtelser		
7	Væsentligste aktiviteter		

Noter

Note	Alle beløb i 1.000 kr.	2017	2016	
1	Skat			
	Aktuel skat	-46	-62	
	Aktuel skat tidligere år, regulering	-2	3	
	Skat i alt	-48	-59	
2	Materielle anlægsaktiver		Ejendom	
	Kostpris primo		32.531	
	Kostpris ultimo		32.531	
	Af- og nedskrivninger primo		1.672	
	Tilgang		7.559	
	Af- og nedskrivninger ultimo		9.231	
	Regnskabsmæssig værdi ultimo		23.300	
	3	Egenkapital		
Selskabskapitalen består af 66.000 anparter á nominelt kr. 100 og ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.				
Bevægelserne i egenkapitalen specificeres således:				
		Anparts- kapital	Overført overskud eller underskud	Egenkapital i alt
Egenkapital primo	6.600	166	6.766	
Gældskonvertering 30. november 2017	52	5.148	5.200	
Resultat	-	-7.248	-7.248	
Egenkapital ultimo	6.652	-1.934	4.718	
4	Gældsforpligtelser			
		31.12.2016	31.12.2017	Årets afdrag
	Moderselskab, SISA Arbejdstagernes Pensionskasse	25.108	17.908	7.200
				Restgæld efter 5 år
				17.908
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 27 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.			

