

Grønlands Revisionskontor A/S

statsautoriserede revisorer

Imaneq 18
Postboks 319
3900 Nuuk
Grønland
Telefon +299 32 31 33
Telefax +299 32 30 66

Grønlands Ejendomsselskab ApS

H J Rinksvej 29, Postboks 68, 3900 Nuuk

CVR-nr. 10 27 61 79

Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

17/4-2018



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Grønlands Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsrapporten 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.

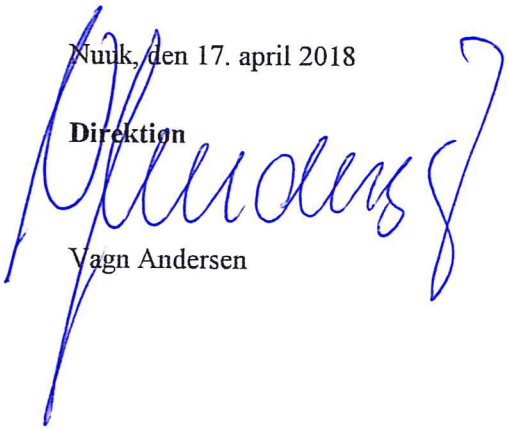
Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nuuk, den 17. april 2018

Direktion

Vagn Andersen



Den uafhængige revisors påtegning

Til anpartshaverne i Grønlands Ejendomsselskab ApS

Påtegning på årsrapporten

Vi har revideret årsrapporten for Grønlands Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsrapporten

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af en årsrapport, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde en årsrapport uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsrapporten på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsrapporten er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsrapporten. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsrapporten, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af en årsrapport, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsrapporten.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors påtegning

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsrapporten 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.

Nuuk, den 17. april 2018

Grønlands Revisionskontor A/S

statsautoriserede revisorer



Knud Østergaard
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Grønlands Ejendomsselskab ApS H J Rinksvej 29 Postboks 68 3900 Nuuk CVR-nr.: 10 27 61 79 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Vagn Andersen, Postboks 68, Jagtvej 13 1103, 3900 Nuuk
Revision	Grønlands Revisionskontor A/S statsautoriserede revisorer Imaneq 18, 2 tv 3900 Nuuk
Bankforbindelse	GrønlandsBanken A/S, Postboks 1033 3900 Nuuk

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er fortsat udleje af fast ejendom, primært beboelsesejendomme samt en mindre andel udlejet som industriejendom.

Bortset fra en enkelt ejendom er de øvrige ejendomme beliggende i Nuuk.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 730.719 kr. mod 3.031.978 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.393.310 kr. mod 1.240.137 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Grønlands Ejendomsselskab ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende på grundlag af regelmæssige uafhængige vurderinger af dagsværdien.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til en salgsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bruttofortjeneste	730.719	3.031.978
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.830.423	1.353.051
1 Personaleomkostninger	-175.566	-478.260
Driftsresultat	2.385.576	3.906.769
Andre finansielle indtægter	220.000	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-665.137	-2.088.419
Resultat før skat	1.940.439	1.818.350
3 Skat af årets resultat	-547.129	-578.213
Årets resultat	1.393.310	1.240.137
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.393.310	1.240.137
Disponeret i alt	1.393.310	1.240.137

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anlægsaktiver		
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	50.000	50.000
4 Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	5.514.836	0
5 Investeringsejendomme	32.707.165	34.280.165
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>38.272.001</u>	<u>34.330.165</u>
6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6.500.000	6.450.000
Andre værdipapirer og kapitalandele	2.715.164	2.715.164
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>9.215.164</u>	<u>9.165.164</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>47.487.165</u>	<u>43.495.329</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	55.990	33.854.347
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	7.420.935	4.173.358
Andre tilgodehavender	11.837	42.713
Periodeafgrænsningsposter	21.553	6.605
Tilgodehavender i alt	<u>7.510.315</u>	<u>38.077.023</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>7.510.315</u>	<u>38.077.023</u>
Aktiver i alt	<u>54.997.480</u>	<u>81.572.352</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Egenkapital		
7 Virksomhedskapital	500.000	500.000
8 Reserve for opskrivninger	2.843.717	1.209.961
9 Overført resultat	18.622.563	18.863.009
Egenkapital i alt	<u>21.966.280</u>	<u>20.572.970</u>
Hensatte forpligtelser		
10 Hensættelser til udskudt skat	13.527.210	12.980.081
Hensatte forpligtelser i alt	<u>13.527.210</u>	<u>12.980.081</u>
Gældsforpligtelser		
11 Gæld til realkreditinstitutter	5.695.188	6.797.550
12 Gæld til pengeinstitutter	1.616.733	1.783.739
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	906.160	2.006.160
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.218.081</u>	<u>10.587.449</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	157.808	6.897.789
Gæld til pengeinstitutter	10.530.497	28.760.812
Leverandører af varer og tjenesteydelser	206.797	318.428
Selskabsskat	0	314.820
Anden gæld	390.807	1.140.003
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>11.285.909</u>	<u>37.431.852</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>19.503.990</u>	<u>48.019.301</u>
Passiver i alt	<u>54.997.480</u>	<u>81.572.352</u>

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

14 Nærtstående parter

Noter

	2017	2016
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	174.000	474.000
Personaleomkostninger i øvrigt	1.566	4.260
	<u>175.566</u>	<u>478.260</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>2</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	665.137	2.088.419
	<u>665.137</u>	<u>2.088.419</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	314.820
Årets regulering af udskudt skat	547.129	263.393
	<u>547.129</u>	<u>578.213</u>
4. Materielle anlægsaktiver		
	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>	<u>Materielle anlægsaktiver under udførel- se og forudbe- talinge for materielle anlægsaktiver</u>
Kostpris 1. januar 2017	50.000	0
Tilgang	0	5.514.836
Kostpris 31. december 2017	<u>50.000</u>	<u>5.514.836</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>50.000</u>	<u>5.514.836</u>

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2017	32.341.252	50.520.253
Tilgang i årets løb	0	16.843.969
Afgang i årets løb	<u>-3.803.759</u>	<u>-35.022.970</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>28.537.493</u>	<u>32.341.252</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2017	1.938.913	11.754.912
Årets regulering til dagsværdi	2.022.000	0
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>208.759</u>	<u>-9.815.999</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2017	<u>4.169.672</u>	<u>1.938.913</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>32.707.165</u>	<u>34.280.165</u>
6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2017	6.450.000	6.450.000
Tilgang i årets løb	<u>50.000</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>6.500.000</u>	<u>6.450.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>6.500.000</u>	<u>6.450.000</u>
<p>I kapitalandele i tilknyttede virksomheder indgår Gl.Skagen ApS med 5.700 t.kr., Ejendomsselskabet Sønderjylland ApS med 750 tkr samt Syddansk Erhverv ApS med 50 t.kr. Regnskaberne er ikke revideret.</p>		
7. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2017	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
8. Reserve for opskrivninger		
Reserve for opskrivninger 1. januar 2017	1.774.135	11.443.444
Opløsning af tidligere års opskrivninger	2.230.759	-9.815.999
Årets regulering	<u>164.777</u>	<u>146.690</u>
	<u>4.169.671</u>	<u>1.774.135</u>
Udskudt skat af reserve for opskrivninger primo	-564.174	-3.639.014
Ændring i udskudt skat af reserve for opskrivninger	<u>-761.780</u>	<u>3.074.840</u>
	<u>-1.325.954</u>	<u>-564.174</u>
	<u>2.843.717</u>	<u>1.209.961</u>
9. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2017	18.863.009	11.028.403
Årets overførte overskud eller underskud	1.393.310	1.240.137
Overført til/fra reserver for opskrivning	<u>-1.633.756</u>	<u>6.594.469</u>
	<u>18.622.563</u>	<u>18.863.009</u>
10. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2017	12.980.081	12.716.688
Udskudt skat af årets resultat	480.744	263.393
Regulering af udskudt skat primo	<u>66.385</u>	<u>0</u>
	<u>13.527.210</u>	<u>12.980.081</u>
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Materielle anlægsaktiver	10.306.978	10.870.121
Finansielle anlægsaktiver	5.827.466	4.456.297
Andre tilgodehavender	-2.185.752	-2.239.878
Omsætningsaktiver	-104.003	-106.459
Fremført underskud fra tidligere år	<u>-317.479</u>	<u>0</u>
	<u>13.527.210</u>	<u>12.980.081</u>

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
11. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	5.695.188	13.556.488
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>-6.758.938</u>
	<u>5.695.188</u>	<u>6.797.550</u>
12. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	1.774.541	1.922.590
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-157.808</u>	<u>-138.851</u>
	<u>1.616.733</u>	<u>1.783.739</u>
13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 10,750 mio. kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ejendomme.		
Til sikkerhed for gæld til Grønlands Selvstyre og Kommuneqarfiq Sermersooq er der givet pant i bygninger for 5,7 mio. kr.		
14. Nærtstående parter		
Bestemmende indflydelse		
Direktør Vagn Andersen	Hovedaktionær	