

Grønlands Revisionskontor A/S

statsautoriserede revisorer

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

Strømman ApS

Postboks 771, 3900 Nuuk

CVR-nr. 12 10 64 24

Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5/2 2018



Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledespåtegning | 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 Strømman 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 5. juni 2018

Direktion



Otto Strømman

Den uafhængige revisors påtegning

Til anpartshaverne i Strømman ApS

Påtegning på årsrapporten

Vi har revideret årsrapporten for Strømman 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 5. juni 2018

Grønlands Revisionskontor A/S
statsautoriserede revisorer


Per Laugesen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Strømman ApS
Postboks 771
3900 Nuuk

Telefon: 31 41 99

CVR-nr.: 12 10 64 24

Stiftet: 16. juni 2003

Hjemsted: Sermersooq

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Otto Strømman

Revision

Grønlands Revisionskontor A/S, statsautoriserede revisorer
Imaneq 18, 2 tv
3900 Nuuk

Bankforbindelse

GrønlandsBANKEN A/S
Postboks 1033
3900 Nuuk

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Efter spaltningen pr. 1. januar 2017, hvor driftsaktiviteten blev lagt ud i et nyt selskab, Ejendomsselskabet 01.01.2017 Nuuk ApS er selskabets aktivitet ændret til investeringer og anden dermed beslægtet virksomhed efter direktionens skøn.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør kr. mod 3.539.328 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 445.369 kr. mod 9.743.221 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets likvider er i 2017 steget med 1.801.572 kr., nemlig fra -1.801.572 kr. til kr.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Strømman 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

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

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

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 andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

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

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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-5 år

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

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 af- og nedskrivninger.

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

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".

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|--|-----------------|-------------------|
| Nettoomsætning | 0 | 3.539.328 |
| Andre eksterne omkostninger | -86.119 | -855.816 |
| Bruttoresultat | -86.119 | 2.683.512 |
| 1 Personaleomkostninger | 0 | -49.483 |
| 2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -33.333 | 3.162 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | 0 | 11.946.737 |
| Resultat før finansielle poster | -119.452 | 14.583.928 |
| Andre finansielle indtægter | 772.464 | 0 |
| 3 Finansielle omkostninger | 0 | -274.613 |
| Resultat før skat | 653.012 | 14.309.315 |
| 4 Skat af årets resultat | -207.643 | -4.566.094 |
| Årets resultat | 445.369 | 9.743.221 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til reserve for dagsværdi af investeringsejendomme | 0 | 8.137.376 |
| Overføres til overført resultat | 445.369 | 1.605.845 |
| Disponeret i alt | 445.369 | 9.743.221 |

Balance 31. december

| Aktiver | | |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u> | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
| Anlægsaktiver | | |
| 5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 66.667 | 100.000 |
| 6 Investeringsejendomme | 0 | 44.657.500 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>66.667</u> | <u>44.757.500</u> |
| 7 Andre tilgodehavender | 24.262.770 | 0 |
| Finansielle anlægsaktiver i alt | <u>24.262.770</u> | <u>0</u> |
| Anlægsaktiver i alt | <u>24.329.437</u> | <u>44.757.500</u> |
| Omsætningsaktiver | | |
| Andre tilgodehavender | 501.589 | 0 |
| Tilgodehavender i alt | <u>501.589</u> | <u>0</u> |
| Likvide beholdninger | 0 | 1.944.996 |
| Omsætningsaktiver i alt | <u>501.589</u> | <u>1.944.996</u> |
| Aktiver i alt | <u>24.831.026</u> | <u>46.702.496</u> |

Balance 31. december

| Passiver | | |
|--|-------------------|-------------------|
| <u>Note</u> | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
| Egenkapital | | |
| 8 Virksomhedskapital | 125.000 | 125.000 |
| 9 Reserve for opskrivninger | 0 | 8.542.240 |
| 10 Overført resultat | 17.523.846 | 8.666.237 |
| Egenkapital i alt | 17.648.846 | 17.333.477 |
| Hensatte forpligtelser | | |
| 11 Hensættelser til udskudt skat | 21.200 | 7.726.144 |
| Hensatte forpligtelser i alt | 21.200 | 7.726.144 |
| Gældsforpligtelser | | |
| 12 Gæld til realkreditinstitut | 0 | 2.268.029 |
| 13 Rente og afdragsfrit lån | 0 | 2.151.360 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 0 | 4.419.389 |
| Kortfristet del af langfristet gæld | 0 | 788.051 |
| Gæld til pengeinstitut | 0 | 3.746.568 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | 0 | 62.800 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 25.000 | 100.899 |
| Gæld til anpartshaver | 6.917.737 | 9.729.383 |
| Selskabsskat | 218.243 | 276.851 |
| Anden gæld | 0 | 573.938 |
| Periodeafgrænsningsposter | 0 | 1.944.996 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 7.160.980 | 17.223.486 |
| Gældsforpligtelser i alt | 7.160.980 | 21.642.875 |
| Passiver i alt | 24.831.026 | 46.702.496 |

14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

15 Nærtstående parter

Noter

| | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|---|----------------|------------------|
| 1. Personaleomkostninger | | |
| Personaleomkostninger i øvrigt | <u>0</u> | <u>49.483</u> |
| | <u>0</u> | <u>49.483</u> |
| 2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | | |
| Afskrivning på andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 33.333 | 0 |
| Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver | <u>0</u> | <u>-3.162</u> |
| | <u>33.333</u> | <u>-3.162</u> |
| 3. Finansielle omkostninger | | |
| Andre finansielle omkostninger | <u>0</u> | <u>274.613</u> |
| | <u>0</u> | <u>274.613</u> |
| 4. Skat af årets resultat | | |
| Skat af årets resultat | 218.243 | 276.851 |
| Årets regulering af udskudt skat | <u>-10.600</u> | <u>4.289.243</u> |
| | <u>207.643</u> | <u>4.566.094</u> |

Noter

5. Materielle anlægsaktiver

| | <u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u> |
|--|--|
| Kostpris 1. januar 2017 | 100.000 |
| Kostpris 31. december 2017 | 100.000 |
| Årets afskrivninger | 33.333 |
| Afskrivninger 31. december 2017 | 33.333 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017 | 66.667 |

| | <u>31/12 2017</u> | <u>31/12 2016</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| 6. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris 1. januar 2017 | 32.170.243 | 28.919.738 |
| Tilgang i årets løb | 0 | 3.250.505 |
| Afgang spaltning | -32.170.243 | 0 |
| Kostpris 31. december 2017 | 0 | 32.170.243 |
| Regulering til dagsværdi 1. januar 2017 | 12.487.257 | 548.078 |
| Årets regulering til dagsværdi | 0 | 11.939.179 |
| Regulering spaltning | -12.487.257 | 0 |
| Regulering til dagsværdi 31. december 2017 | 0 | 12.487.257 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017 | 0 | 44.657.500 |
| 7. Andre tilgodehavender | | |
| Tilgang spaltning | 25.196.515 | 0 |
| Afgang i årets løb | -933.745 | 0 |
| Kostpris 31. december 2017 | 24.262.770 | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017 | 24.262.770 | 0 |

Noter

| | <u>31/12 2017</u> | <u>31/12 2016</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| 8. Virksomhedskapital | | |
| Virksomhedskapital 1. januar 2017 | 125.000 | 125.000 |
| | <u>125.000</u> | <u>125.000</u> |
| 9. Reserve for opskrivninger | | |
| Reserve for opskrivninger 1. januar 2017 | 8.542.240 | 404.864 |
| Afgang spaltning | -8.542.240 | 0 |
| Årets opskrivning | 0 | 8.137.376 |
| | <u>0</u> | <u>8.542.240</u> |
| 10. Overført resultat | | |
| Overført resultat 1. januar 2017 | 8.666.237 | 7.060.392 |
| Opløst reserve for opskrivninger | 8.542.240 | 0 |
| Afgang spaltning | -130.000 | 0 |
| Årets overførte overskud | 445.369 | 1.605.845 |
| | <u>17.523.846</u> | <u>8.666.237</u> |
| 11. Hensættelser til udskudt skat | | |
| Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2017 | 7.726.144 | 3.436.901 |
| Afgang spaltning | -7.694.344 | 0 |
| Udskudt skat af årets resultat | -10.600 | 4.289.243 |
| | <u>21.200</u> | <u>7.726.144</u> |
| Udskudt skat påhviler følgende poster: | | |
| Materielle anlægsaktiver | 21.200 | 7.738.235 |
| Gældsforpligtelser | 0 | -12.091 |
| | <u>21.200</u> | <u>7.726.144</u> |
| 12. Gæld til realkreditinstitut | | |
| Gæld til realkreditinstitut i alt | 0 | 2.489.080 |
| Heraf forfalder inden for 1 år | 0 | -221.051 |
| | <u>0</u> | <u>2.268.029</u> |

Noter

| | <u>31/12 2017</u> | <u>31/12 2016</u> |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| 13. Rente og afdragsfrit lån | | |
| Rente og afdragsfrit lån i alt | 0 | 2.718.360 |
| Heraf forfalder inden for 1 år | <u>0</u> | <u>-567.000</u> |
| | <u>0</u> | <u>2.151.360</u> |

14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet er registreret som skyldner på gælden til realkreditinstitut, pengeinstitut samt offentlig lån i Ejendomsselskabet af 01.01.2017 Nuuk ApS. Fordringshaver har ikke berettiget den gennemførte spaltning den 1. januar 2017.

15. Nærtstående parter**Ejerforhold**

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Otto Leander Strømman, Qimerlua 7, 3900 Nuuk