

23 MAJ 2019

Ekspeditionen

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56
Imaneq 33, 6.-7. etage
Postboks 20
3900 Nuuk

Telefon +299 321511
Telefax +299 322711
www.deloitte.dk

Kalaallit Ejendomme A/S
CVR.nr. 12194056

Årsrapport 2018
(15. regnskabsår)

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2018	8
Balance pr. 31.12.2018	9
Pengestrømsopgørelse for 2018	11
Noter	12

Selskabsoplysninger

Selskab

Kalaallit Ejendomme A/S

Reg.nr.: 337.833

CVR-nr. 12194056

Hjemstedskommune: Sermersooq

Bestyrelse

Lene Sørensen, formand

Henrik Sørensen

Peter Schriver

Jørgen Agergaard

Direktion

Henrik Sørensen

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 21/5-2019

Dirigent



Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Kalaallit Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling, pengestrømme samt resultatet.

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsrapporten for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nuuk, den 21. maj 2019

Direktion



Henrik Sørensen
direktør

Bestyrelse



Lene Sørensen
formand



Henrik Sørensen



Peter Schriver



Jørgen Agergaard

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til aktionæren i Kalaallit Ejendomme A/S

Vi har opstillet årsrapporten for Kalaallit Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nuuk, den 21. maj 2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33.96.35.56


Claus Bech

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 31453

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 7.765 t.kr. efter skat (2017: 2.347 t.kr.).

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør herefter 16.421 t.kr. svarende til en soliditet på 60% (2017: 45%).

Pengestrømme fra driften udgør 85 t.kr. Der er solgt ejendomme for 18.639 t.kr. og investeret for 5.586 t.kr. Der er afdraget prioritetsgæld på 3.398 t.kr. Likvider ultimo udgør herefter 13.093 t.kr.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter årets lejeindtægter fratrukket ejendommenes omkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger omfatter indtægter og omkostninger af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger, samt finansieringsomkostninger vedrørende prioritetsgæld.

Anvendt regnskabspraksis

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, korrigeret for ikke skattepligtige indtægter og omkostninger.

Udskudt skat indregnes og måles efter den balanceorienterede gældsmetode med 31,8% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- 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 tillæg af opskrivninger og fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	25 år
Andre anlæg, driftsmidler og inventar	5 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen er opstillet efter den indirekte metode og viser pengestrømmene vedrørende drift, investeringer og finansiering samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapitalen samt betalt selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktivitet omfatter køb og salg af anlægsaktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktivitet omfatter optagelse af og afdrag på langfristet gæld samt betaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger og værdipapirer med ubetydelig kursrisiko med fradrag af kortfristet bankgæld.

Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		889.445	1.586
Personaleomkostninger	1	(377.640)	(363)
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	<u>11.054.268</u>	<u>2.753</u>
Driftsresultat		11.566.073	3.976
Finansielle omkostninger		<u>(134.068)</u>	<u>(428)</u>
Resultat før skat		11.432.005	3.548
Skat af årets resultat	3	<u>(3.666.906)</u>	<u>(1.201)</u>
Årets resultat		<u>7.765.099</u>	<u>2.347</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført til næste år		<u>7.765.099</u>	
		<u>7.765.099</u>	

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Bygninger	4	13.982.792	15.897
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	241.559	327
Materielle anlægsaktiver		<u>14.224.351</u>	<u>16.224</u>
Anlægsaktiver		<u>14.224.351</u>	<u>16.224</u>
Andre tilgodehavender		46.343	11
Tilgodehavender		<u>46.343</u>	<u>11</u>
Likvide beholdninger		13.093.476	2.847
Omsætningsaktiver		<u>13.139.819</u>	<u>2.858</u>
Aktiver		<u><u>27.364.170</u></u>	<u><u>19.082</u></u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Aktiekapital	5	500.000	500
Overført resultat		<u>15.920.902</u>	<u>8.156</u>
Egenkapital	6	<u>16.420.902</u>	<u>8.656</u>
Udskudt skat	7	<u>4.488.167</u>	<u>4.433</u>
Hensatte forpligtelser		<u>4.488.167</u>	<u>4.433</u>
Prioritetsgæld	8	<u>2.247.548</u>	<u>4.360</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>2.247.548</u>	<u>4.360</u>
Kortfristet del af prioritetsgæld	8	0	780
Leverandørgæld		265.166	60
Selskabsskat	3	3.611.558	0
Anden gæld		<u>330.829</u>	<u>793</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>4.207.553</u>	<u>1.633</u>
Gældsforpligtelser		<u>6.455.101</u>	<u>5.993</u>
Passiver		<u>27.364.170</u>	<u>19.082</u>
Pantsætninger og eventualforpligtelser mv.	10		
Øvrige noter	11		

Pengestrømsopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Driftsresultat		11.566.073	3.976
Afskrivninger		(11.054.268)	(2.753)
Ændring i driftskapital	9	<u>(292.815)</u>	<u>(680)</u>
		218.990	543
Betalte renteomkostninger mv.		<u>(134.068)</u>	<u>(278)</u>
Pengestrømme vedrørende drift		<u>84.922</u>	<u>265</u>
Køb af materielle anlægsaktiver		(5.585.963)	(373)
Salg af materielle anlægsaktiver		<u>18.639.298</u>	<u>4.081</u>
Pengestrømme vedrørende investeringer		<u>13.053.335</u>	<u>3.708</u>
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser		(3.397.532)	(6.047)
Optagelse af lån, nettoprovenue		<u>505.548</u>	<u>0</u>
Pengestrømme vedrørende finansiering		<u>(2.891.984)</u>	<u>(6.047)</u>
Ændring i likvide midler		10.246.273	(2.074)
Likvider 01.01.2018		<u>2.847.203</u>	<u>4.921</u>
Likvider 31.12.2018		<u>13.093.476</u>	<u>2.847</u>

Noter

	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> t.kr.
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	360.000	360
Pensioner	14.400	0
Andre sociale omkostninger	3.240	3
	<u>377.640</u>	<u>363</u>
Antal ansatte	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Af- og nedskrivninger		
Bygninger	446.615	779
Andre anlæg mv.	85.135	65
Fortjeneste/tab ved salg af ejendomme	<u>(11.586.018)</u>	<u>(3.597)</u>
	<u>(11.054.268)</u>	<u>(2.753)</u>
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	3.611.558	0
Ændring af udskudt skat	<u>55.348</u>	<u>1.201</u>
	<u>3.666.906</u>	<u>1.201</u>

Noter

	<u>Bygninger kr.</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.</u>
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris 01.01.2018	24.044.543	418.612
Tilgang	5.585.963	0
Afgang	<u>(13.906.080)</u>	<u>(46.102)</u>
Kostpris 31.12.2018	<u>15.724.426</u>	<u>372.510</u>
Af- og nedskrivninger 01.01.2018	(8.147.819)	(91.918)
Afskrivninger	(446.615)	(85.135)
Af- og nedskrivninger vedrørende afgang	<u>6.852.800</u>	<u>46.102</u>
Afskrivninger 31.12.2018	<u>(1.741.634)</u>	<u>(130.951)</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2018	<u>13.982.792</u>	<u>241.559</u>

2018
kr.

2017
t.kr.

5. Aktiekapital

Aktiekapitalen består af 500 aktier á 1.000 kr. Aktierne er ikke opdelt i klasser.

Der har ikke været ændringer i aktiekapitalen i de seneste 5 år.

6. Egenkapital

Egenkapital primo	8.655.803	6.309
Årets resultat	<u>7.765.099</u>	<u>2.347</u>
	<u>16.420.902</u>	<u>8.656</u>

7. Udskudt skat

Udskudt skat hviler på følgende poster:

Materielle anlægsaktiver	4.488.167	4.521
Skattemæssigt underskud til fremførsel	<u>0</u>	<u>(88)</u>
	<u>4.488.167</u>	<u>4.433</u>

Noter

	Forfald inden for 1 år kr.	Forfald efter 1 år kr.	Nominel gæld i alt kr.
8. Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	<u>0</u>	<u>2.247.548</u>	<u>2.247.548</u>
Langfristede gældsforpligtelser 31.12.2018	<u>0</u>	<u>2.247.548</u>	<u>2.247.548</u>

Efter mere end 5 år forfalder:

Prioritetsgæld	<u>2.247.548</u>
	<u>2.247.548</u>

	2018 kr.	2017 t.kr.
9. Ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	(35.356)	53
Ændring i leverandørgæld m.v.	<u>(257.459)</u>	<u>(733)</u>
	<u>(292.815)</u>	<u>(680)</u>

10. Pantsætninger og eventualforpligtelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover det til ejendommene hørende faste inventar og installationer.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme	<u>13.982.792</u>	<u>15.897</u>
--	-------------------	---------------

Der påhviler ikke selskabet eventualforpligtelser.

11. Aktionærforhold

Følgende aktionærer ejer mere end 5 % af selskabets aktiekapital:

Henrik Sørensen, 3905 Nuussuaq