

**PM - Nuuk - Invest ApS**  
**Reg.nr. 334.908**

**Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 24.05.2018

**Dirigent**

Navn:



## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2017	8
Balance pr. 31.12.2017	9
Egenkapitalopgørelse for 2017	11
Noter	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

PM - Nuuk - Invest ApS

Postboks 679

3900 Nuuk

Reg.nr.: 334.908

GER-nr.: 12 19 45 52

Stiftet: 12.08.2004

Hjemsted: Kommuneqarfik Sermersooq

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

### **Direktion**

Max Christoffersen

Mette Bjørck

### **Bank**

Grønlandsbanken A/S

Imaneq 33

3900 Nuuk

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Imaneq 33, 6. - 7. etage

3900 Nuuk

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for PM - Nuuk - Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

Vi indstiller til generalforsamlingen, at årsrapporten for de kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nuuk, den 04.05.2018

### Direktion

  
Max Christoffersen

  
Mette Bjørck

## Den uafhængige revisors påtegning

### Til kapitalejerne i PM - Nuuk - Invest ApS

Vi har revideret årsrapporten for PM - Nuuk - Invest ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, der omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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 grønlandsk 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nuuk, den 04.05.2018

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Claus Bech  
statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets primære aktivitet er at opføre, udleje og handle med fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat er et overskud på 158 t.kr. mod et overskud året før på 23 t.kr.

Direktionen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Der forventes overskud i regnskabsåret 2018.

### **Begivenheder efter balancedagen**

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle forpligtelser mv.

### Skat

Årets skat, der 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet 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 baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	25 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

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

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. Kapitalandelene nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel 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 kostpris.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

**Resultatopgørelse for 2017**

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 kr.</u>
Nettoomsætning		1.659.238	1.318.908
Andre eksterne omkostninger		(99.111)	(69.565)
Ejendomsomkostninger		<u>(210.670)</u>	<u>(238.869)</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>1.349.457</b>	<b>1.010.474</b>
Af- og nedskrivninger	1	<u>(679.020)</u>	<u>(628.792)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>670.437</b>	<b>381.682</b>
Andre finansielle omkostninger		<u>(429.310)</u>	<u>(325.360)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>241.127</b>	<b>56.322</b>
Skat af ordinært resultat	2	<u>(83.038)</u>	<u>(33.492)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>158.089</u></b>	<b><u>22.830</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>158.089</u>	<u>22.830</u>
		<b><u>158.089</u></b>	<b><u>22.830</u></b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 kr.</u>
Grunde og bygninger		15.465.368	16.073.728
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		180.365	221.025
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b><u>15.645.733</u></b>	<b><u>16.294.753</u></b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		7.180.185	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	4	<b><u>7.180.185</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>22.825.918</u></b>	<b><u>16.294.753</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		21.739	13.627
Periodeafgrænsningsposter		49.003	11.499
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>70.742</u></b>	<b><u>25.126</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>754.354</u></b>	<b><u>596.792</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>825.096</u></b>	<b><u>621.918</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>23.651.014</u></b>	<b><u>16.916.671</u></b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		<u>5.299.829</u>	<u>5.141.740</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>5.424.829</u></b>	<b><u>5.266.740</u></b>
Udskudt skat		<u>1.773.275</u>	<u>1.690.237</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>1.773.275</u></b>	<b><u>1.690.237</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		889.204	969.378
Bankgæld		10.067.295	7.418.791
Kreditinstitutter i øvrigt		<u>848.963</u>	<u>848.963</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>11.805.462</u></b>	<b><u>9.237.132</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	390.000	379.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		21.264	38.540
Leverandører af varer og tjenesteydelser		76.493	45.331
Anden gæld		<u>4.159.691</u>	<u>259.691</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>4.647.448</u></b>	<b><u>722.562</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>16.452.910</u></b>	<b><u>9.959.694</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>23.651.014</u></b>	<b><u>16.916.671</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

**Egenkapitalopgørelse for 2017**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	5.141.740	5.266.740
Årets resultat	0	158.089	158.089
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>5.299.829</b>	<b>5.424.829</b>



## Noter

	<u>Ejer- andel %</u>
Dattervirksomheder:	
Ejendomsselskabet B-282 ApS	100,00

	<u>Forfald inden 12 måneder 2016 kr.</u>	<u>Forfald inden 12 måneder 2017 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2017 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år 2017 kr.</u>
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	79.000	80.000	889.204	556.000
Bankgæld	300.000	310.000	10.067.295	8.393.000
Kreditinstitutter i øvrigt	0	0	848.963	848.963
	<u><b>379.000</b></u>	<u><b>390.000</b></u>	<u><b>11.805.462</b></u>	<u><b>9.797.963</b></u>

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 6.900 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 12.490 t.kr.