

## **PM - Nuuk - Invest ApS**

Postboks 679  
3900 Nuuk  
CVR-nr. 12194552

## **Årsrapport 2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 12.04.2019

### **Dirigent**



---

Navn: Max Christoffersen

## Indholdsfortegnelse

|  | <b><u>Side</u></b> |
|--|--------------------|
| Virksomhedsoplysninger   | 1                  |
| Ledelsespåtegning  | 2                  |
| Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet | 3                  |
| Ledelsesberetning  | 4                  |
| Resultatopgørelse for 2018                                       | 5                  |
| Balance pr. 31.12.2018   | 6                  |
| Egenkapitalopgørelse for 2018                                    | 8                  |
| Noter  | 9                  |
| Anvendt regnskabspraksis   | 11                 |

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

PM - Nuuk - Invest ApS

Postboks 679

3900 Nuuk

CVR-nr.: 12194552

Stiftet: 12.08.2004

Hjemsted: Kommuneqarfik Sermersooq

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

### Direktion

Max Christoffersen, direktør

Mette Bjørck, direktør

### Bank

Grønlandsbanken

Imaneq 33

3900 Nuuk

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Imaneq 33, 6.-7. etage

Postboks 20

3900 Nuuk

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nuuk, den 12.04.2019

### Direktion



Max Christoffersen  
direktør



Mette Bjørck  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

### Til den daglige ledelse i PM - Nuuk - Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for PM - Nuuk - Invest ApS for regnskabsperioden 01.01.2018 - 31.12.2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet 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.

Årsregnskabet 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nuuk, den 12.04.2019

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556



Claus Bech

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne31453

## 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 1.498 t.kr. mod et overskud året før på 158 t.kr.

Resultatet er påvirket af avance ved salg af ejendom på 1.352 t.kr. efter skat.

Resultatet anses for tilfredsstillende.

Der forventes overskud i regnskabsåret 2019.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2018

|  | <b>Note</b> | <b>2018</b>             | <b>2017</b>           |
|--|-------------|-------------------------|-----------------------|
|  |             | <b>kr.</b>              | <b>kr.</b>            |
| Nettoomsætning                         |             | 1.414.333               | 1.659.238             |
| Andre eksterne omkostninger            |             | (79.957)                | (99.111)              |
| Ejendomsomkostninger                   |             | <u>(183.785)</u>        | <u>(210.670)</u>      |
| <b>Bruttoresultat</b>                  |             | <b>1.150.591</b>        | <b>1.349.457</b>      |
| Af- og nedskrivninger                  | 1           | <u>1.477.634</u>        | <u>(679.020)</u>      |
| <b>Driftsresultat</b>                  |             | <b>2.628.225</b>        | <b>670.437</b>        |
| Andre finansielle omkostninger         |             | <u>(431.631)</u>        | <u>(429.310)</u>      |
| <b>Resultat før skat</b>               |             | <b>2.196.594</b>        | <b>241.127</b>        |
| Skat af årets resultat                 | 2           | <u>(698.517)</u>        | <u>(83.038)</u>       |
| <b>Årets resultat</b>                  |             | <b><u>1.498.077</u></b> | <b><u>158.089</u></b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |             |                         |                       |
| Overført resultat                      |             | <u>1.498.077</u>        | <u>158.089</u>        |
|  |             | <b><u>1.498.077</u></b> | <b><u>158.089</u></b> |

**Balance pr. 31.12.2018**

|   | <b>Note</b> | <b>2018<br/>kr.</b> | <b>2017<br/>kr.</b> |
|---|-------------|---------------------|---------------------|
| Grunde og bygninger                         |             | 11.946.917          | 15.465.368          |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar     |             | 20.450              | 180.365             |
| Materielle anlægsaktiver under udførelse    |             | 50.000              | 0                   |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>             | <b>3</b>    | <b>12.017.367</b>   | <b>15.645.733</b>   |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder    |             | 7.180.185           | 7.180.185           |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>            | <b>4</b>    | <b>7.180.185</b>    | <b>7.180.185</b>    |
| <b>Anlægsaktiver</b>                        |             | <b>19.197.552</b>   | <b>22.825.918</b>   |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser |             | 23.568              | 21.739              |
| Periodeafgrænsningsposter                   |             | 55.603              | 49.003              |
| <b>Tilgodehavender</b>                      |             | <b>79.171</b>       | <b>70.742</b>       |
| <b>Likvide beholdninger</b>                 |             | <b>2.190.154</b>    | <b>754.354</b>      |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                    |             | <b>2.269.325</b>    | <b>825.096</b>      |
| <b>Aktiver</b>                              |             | <b>21.466.877</b>   | <b>23.651.014</b>   |



## Balance pr. 31.12.2018

|  | <u>Note</u> | <u>2018</u><br><u>kr.</u> | <u>2017</u><br><u>kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Virksomhedskapital                                 |             | 125.000                   | 125.000                   |
| Overført overskud eller underskud                  |             | <u>6.797.906</u>          | <u>5.299.829</u>          |
| <b>Egenkapital</b>                                 |             | <b><u>6.922.906</u></b>   | <b><u>5.424.829</u></b>   |
| Udskudt skat                                       |             | <u>2.471.792</u>          | <u>1.773.275</u>          |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                      |             | <b><u>2.471.792</u></b>   | <b><u>1.773.275</u></b>   |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |             | 805.917                   | 889.204                   |
| Bankgæld   |             | 9.750.143                 | 10.067.295                |
| Gæld til kreditinstitutter i øvrigt                |             | <u>848.963</u>            | <u>848.963</u>            |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 5           | <b><u>11.405.023</u></b>  | <b><u>11.805.462</u></b>  |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 5           | 398.000                   | 390.000                   |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder                |             | 37.000                    | 21.264                    |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           |             | 72.465                    | 76.493                    |
| Anden gæld   |             | <u>159.691</u>            | <u>4.159.691</u>          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |             | <b><u>667.156</u></b>     | <b><u>4.647.448</u></b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                          |             | <b><u>12.072.179</u></b>  | <b><u>16.452.910</u></b>  |
| <b>Passiver</b>                                    |             | <b><u>21.466.877</u></b>  | <b><u>23.651.014</u></b>  |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 6           |                           |                           |

## Egenkapitaloppgørelse for 2018

|                           | <b>Virksom-<br/>hedskapital<br/>kr.</b> | <b>Overført<br/>overskud eller<br/>underskud<br/>kr.</b> | <b>I alt<br/>kr.</b> |
|---------------------------|---|--|----------------------|
| Egenkapital primo         | 125.000                                 | 5.299.829  | 5.424.829            |
| Årets resultat            | 0                                       | 1.498.077  | 1.498.077            |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>125.000</b>                          | <b>6.797.906</b>   | <b>6.922.906</b>     |

## Noter

|   | <b>2018</b>        | <b>2017</b>    |
|---|--------------------|----------------|
|   | <b>kr.</b>         | <b>kr.</b>     |
| <b>1. Af- og nedskrivninger</b>                                     |                    |                |
| Afskrivninger på materielle anlægsaktiver                           | 554.160            | 679.020        |
| Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver | (2.031.794)        | 0              |
|   | <b>(1.477.634)</b> | <b>679.020</b> |

|                                  | <b>2018</b>    | <b>2017</b>   |
|----------------------------------|----------------|---------------|
|                                  | <b>kr.</b>     | <b>kr.</b>    |
| <b>2. Skat af årets resultat</b> |                |               |
| Ændring af udskudt skat          | 698.517        | 83.038        |
|                                  | <b>698.517</b> | <b>83.038</b> |

|                                     | <b>Grunde og<br/>bygninger</b> | <b>Andre<br/>anlæg,<br/>drifts-<br/>materiel og<br/>inventar</b> | <b>Materielle<br/>anlægs-<br/>aktiver<br/>under<br/>udførelse</b> |
|-------------------------------------|--------------------------------|--|---|
|                                     | <b>kr.</b>                     | <b>kr.</b>   | <b>kr.</b>  |
| <b>3. Materielle anlægsaktiver</b>  |                                |  |   |
| Kostpris primo                      | 19.976.579                     | 535.553  | 0   |
| Tilgange                            | 0                              | 0  | 50.000  |
| Afgange                             | (3.260.000)                    | (485.553)  | 0   |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>16.716.579</b>              | <b>50.000</b>  | <b>50.000</b>   |
| Af- og nedskrivninger primo         | (4.511.211)                    | (355.188)  | 0   |
| Årets afskrivninger                 | (544.245)                      | (9.915)  | 0   |
| Tilbageførsel ved afgange           | 285.794                        | 335.553  | 0   |
| <b>Af- og nedskrivninger ultimo</b> | <b>(4.769.662)</b>             | <b>(29.550)</b>  | <b>0</b>  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>11.946.917</b>              | <b>20.450</b>  | <b>50.000</b>   |

## Noter

|                                     | <b>Kapital-<br/>andele i<br/>tilknyttede<br/>virk-<br/>somheder<br/>kr.</b> |
|-------------------------------------|---|
| <b>4. Finansielle anlægsaktiver</b> |   |
| Kostpris primo                      | <u>7.180.185</u>  |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b><u>7.180.185</u></b>   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b><u>7.180.185</u></b>   |

|  | <b>Hjemsted</b> | <b>Ejer-<br/>andel<br/>%</b> | <b>Egenkapital<br/>kr.</b> | <b>Resultat<br/>kr.</b> |
|--|-----------------|------------------------------|----------------------------|-------------------------|
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter: |                 |                              |                            |                         |
| Ejendomsselskabet B-282 ApS                        | Sermersooq      | 100,0                        | 3.814.149                  | 781.201                 |

|   | <b>Forfald inden<br/>for 12<br/>måneder<br/>2018<br/>kr.</b> | <b>Forfald inden<br/>for 12<br/>måneder<br/>2017<br/>kr.</b> | <b>Forfald efter<br/>12 måneder<br/>2018<br/>kr.</b> | <b>Restgæld<br/>efter 5 år<br/>kr.</b> |
|---|--|--|--|--|
| <b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b> |  |  |  |  |
| Gæld til realkreditinstitutter            | 83.000   | 80.000   | 805.917  | 459.000                                |
| Bankgæld                                  | 315.000  | 310.000  | 9.750.143  | 8.400.000                              |
| Gæld til kreditinstitutter i øvrigt       | 0  | 0  | 848.963  | 848.963                                |
|   | <b><u>398.000</u></b>  | <b><u>390.000</u></b>  | <b><u>11.405.023</u></b>                             | <b><u>9.707.963</u></b>                |

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 11.947 kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

#### 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.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger og amortisering af finansielle forpligtelser.

### 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 klar- gøring 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.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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.