

HC Ejendomme, Nuuk A/S
Reg.nr. 384.817

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den

11/5 - 2018

Dirigent

Navn:



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2017	9
Balance pr. 31.12.2017	10
Egenkapitalopgørelse for 2017	12
Pengestrømsopgørelse for 2017	13
Noter	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

HC Ejendomme, Nuuk A/S
Aqqusinersuaq 1-3, Postboks 1049
3900 Nuuk

Reg.nr.: 384.817
GER-nr.: 12 33 24 16
Hjemsted: Sermersooq
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Bestyrelse

Carl Juhl, formand
Helge Tang
Poul Quist

Direktion

Helge Tang, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Imaneq 33, 6.-7. etage
3900 Nuuk

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for HC Ejendomme, Nuuk A/S.

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 og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nuuk, den 14.03.2018

Direktion

Helge Tang
direktør

Bestyrelse



Carl Juhl
formand



Helge Tang



Poul Quist

Den uafhængige revisors påtegning

Til kapitalejerne i HC Ejendomme, Nuuk A/S

Vi har revideret årsrapporten for HC Ejendomme, Nuuk A/S for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, der omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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 og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nuuk, den 14.03.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Claus Bech
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter består i at erhverve og udleje fast ejendom og anden virksomhed i tilknytning hertil.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 2.745 t.kr. mod 1.100 t.kr. året før.

Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

Selskabets egenkapital udgør ultimo 37.873 t.kr. svarende til en soliditet på 41.

Årets pengestrømme fra driften udgør 4.243 t.kr. Der er investeret 726 t.kr. i anlægsaktiver. Der er afdraget netto 960 t.kr. på langfristet gæld. Likvider ultimo udgør 1.352 t.kr.

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.

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

Nettoomsætningen udgør erhvervede lejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, 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, el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle 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 og immaterielle anlægsaktiver.

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver omfatter afkast i form af udbytte o.l. af finansielle anlægsaktiver.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, 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

Grunde og bygninger, samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring 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

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

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede 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 nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

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.

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

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

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder, aktiviteter og finansielle anlægsaktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg mv. af immaterielle og materielle anlægsaktiver, herunder anskaffelse af finansielt leasede aktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedskapitalen og de omkostninger, der er forbundet hermed, samt optagelse af lån, indgåelse af finansielle leasingaftaler, afdrag på rentebærende gæld, køb af egne aktier og betaling af udbytte.

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

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 kr.</u>
Nettoomsætning		9.363.359	9.062.671
Andre driftsindtægter		295.000	0
Andre eksterne omkostninger		(390.578)	(439.613)
Ejendomsomkostninger		<u>(843.179)</u>	<u>(1.529.305)</u>
Bruttoresultat		8.424.602	7.093.753
Personaleomkostninger	1	(1.843.863)	(1.916.375)
Af- og nedskrivninger	2	<u>(2.582.585)</u>	<u>(2.518.315)</u>
Driftsresultat		3.998.154	2.659.063
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		591.600	0
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(840.480)</u>	<u>(976.839)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		3.749.274	1.682.224
Skat af ordinært resultat	4	<u>(1.004.141)</u>	<u>(581.772)</u>
Årets resultat		<u>2.745.133</u>	<u>1.100.452</u>
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		2.000.000	0
Overført resultat		<u>745.133</u>	<u>1.100.452</u>
		<u>2.745.133</u>	<u>1.100.452</u>

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 kr.</u>
Grunde og bygninger		86.895.345	86.932.056
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		248.500	168.000
Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		0	1.900.375
Materielle anlægsaktiver	5	<u>87.143.845</u>	<u>89.000.431</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder		4.121.208	4.121.208
Finansielle anlægsaktiver	6	<u>4.121.208</u>	<u>4.121.208</u>
Anlægsaktiver		<u>91.265.053</u>	<u>93.121.639</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		18.048	0
Andre tilgodehavender		84.095	146.922
Tilgodehavender		<u>102.143</u>	<u>146.922</u>
Likvide beholdninger		<u>1.352.354</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.454.497</u>	<u>146.922</u>
Aktiver		<u><u>92.719.550</u></u>	<u><u>93.268.561</u></u>

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 kr.</u>
Virksomhedskapital		700.000	700.000
Overført overskud eller underskud		35.172.522	33.791.389
Forslag til udbytte for regnskabsåret		2.000.000	0
Egenkapital		<u>37.872.522</u>	<u>34.491.389</u>
Udskudt skat	7	12.655.873	12.287.732
Hensatte forpligtelser		<u>12.655.873</u>	<u>12.287.732</u>
Gæld til realkreditinstitutter		21.730.820	23.286.664
Kreditinstitutter i øvrigt		18.002.040	17.435.040
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>39.732.860</u>	<u>40.721.704</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	1.552.000	1.523.000
Bankgæld		0	1.204.548
Modtagne forudbetalinger fra kunder		79.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		125.895	117.588
Anden gæld		701.400	2.922.600
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.458.295</u>	<u>5.767.736</u>
Gældsforpligtelser		<u>42.191.155</u>	<u>46.489.440</u>
Passiver		<u>92.719.550</u>	<u>93.268.561</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	11		

Egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	700.000	33.791.389	0	34.491.389
Foreslået udbytte	0	0	2.000.000	2.000.000
Skatteværdi af afsat udbytte	0	636.000	0	636.000
Årets resultat	0	745.133	0	745.133
Egenkapital ultimo	700.000	35.172.522	2.000.000	37.872.522

Pengestrømsopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 kr.</u>
Driftsresultat		3.998.155	2.659.063
Af- og nedskrivninger		2.582.585	2.518.315
Ændring i arbejdskapital	9	(2.089.114)	4.788.261
Pengestrømme vedrørende primær drift		4.491.626	9.965.639
Modtagne finansielle indtægter		591.600	0
Betalte finansielle omkostninger		(840.480)	(976.839)
Pengestrømme vedrørende drift		4.242.746	8.988.800
Køb mv. af materielle anlægsaktiver		(725.999)	(4.242.192)
Pengestrømme vedrørende investeringer		(725.999)	(4.242.192)
Optagelse af lån		567.000	1.049.650
Afdrag på lån mv.		(1.526.845)	(1.502.174)
Udbetalt udbytte		0	(4.000.000)
Pengestrømme vedrørende finansiering		(959.845)	(4.452.524)
Ændring i likvider		2.556.902	294.084
Likvider primo		(1.204.548)	(1.498.632)
Likvider ultimo		1.352.354	(1.204.548)
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		1.352.354	0
Kortfristet gæld til banker		0	(1.204.548)
Likvider ultimo		1.352.354	(1.204.548)

Noter

	2017	2016	
	kr.	kr.	
1. Personalemkostninger			
Gager og løn	1.843.863	1.916.375	
	1.843.863	1.916.375	
	2017	2016	
	kr.	kr.	
2. Af- og nedskrivninger			
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	2.582.585	2.518.315	
	2.582.585	2.518.315	
	2017	2016	
	kr.	kr.	
3. Andre finansielle omkostninger			
Renteomkostninger i øvrigt	840.480	889.592	
Øvrige finansielle omkostninger	0	87.247	
	840.480	976.839	
	2017	2016	
	kr.	kr.	
4. Skat af ordinært resultat			
Ændring af udskudt skat	1.004.141	581.772	
	1.004.141	581.772	
	2017	2016	
	kr.	kr.	
5. Materielle anlægsaktiver		Forudbeta-	
	Grunde og	linger for	
	bygninger	materielle	
	kr.	anlægsakti-	
	kr.	ver	
	kr.	kr.	
Kostpris primo	106.982.857	210.000	1.900.375
Tilgange	2.476.378	150.000	0
Afgange	0	0	(1.900.375)
Kostpris ultimo	109.459.235	360.000	0
Af- og nedskrivninger primo	(20.050.805)	(42.000)	0
Årets afskrivninger	(2.513.085)	(69.500)	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(22.563.890)	(111.500)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	86.895.345	248.500	0

Noter

	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.
6. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	4.121.208
Kostpris ultimo	4.121.208
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.121.208

	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %	Egenkapital kr.	Resultat kr.
Associerede virksomheder:					
HECA Nuuk A/S	Kommuneqarfik Sermersooq	Aktieselskab	34,00	4.828.608	3.236.955

	2017 kr.	2016 kr.
7. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	12.764.640	12.424.093
Tilgodehavender	(18.741)	(18.741)
Andre fradragsberettigede midlertidige forskelle	(90.026)	(117.620)
	12.655.873	12.287.732

	Forfald inden 12 måneder 2016 kr.	Forfald inden 12 måneder 2017 kr.	Forfald efter 12 måneder 2017 kr.	Restgæld efter 5 år 2017 kr.
8. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	1.523.000	1.552.000	21.730.820	15.261.000
Kreditinstitutter i øvrigt	0	0	18.002.040	18.002.040
	1.523.000	1.552.000	39.732.860	33.263.040
			2017 kr.	2016 kr.

9. Ændring i arbejdskapital		
Ændring i tilgodehavender	44.779	2.464.902
Ændring i leverandørgæld mv.	(2.133.893)	2.323.359
	(2.089.114)	4.788.261

Noter

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Bankgæld er sikret ved pantebrev nom. 10.000 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 86.916 t.kr.

11. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse:

Helge Tang, 3900 Nuuk

Carl Juhl, 3900 Nuuk

ejer alle aktier i virksomheden og har dermed bestemmende indflydelse på denne.