

## **FB EJENDOMME NUUK A/S**

Postboks 189

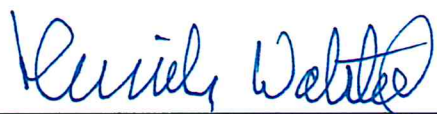
3900 Nuuk

CVR-nr. 12333013

## **Årsrapport 2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 19/2 2019

**Dirigent**



Navn: Henrik Walsted

Medlem af Deloitte Touche Tohmatsu Limited

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for 2018	10
Balance pr. 31.12.2018	11
Egenkapitalopgørelse for 2018	13
Pengestrømsopgørelse for 2018	14
Noter	15

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

FB EJENDOMME NUUK A/S

Postboks 189

3900 Nuuk

CVR-nr.: 12333013

Hjemsted: Sermersooq

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

### Bestyrelse

Flemming Berger

Henrik Walsted

Mille Søvendahl Pedersen

### Direktion

Flemming Berger

### 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 FB 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. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter og pengestrømme 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 regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nuuk, den 18.02.2019

### Direktion

Flemming Berger

### Bestyrelse

Flemming Berger

Henrik Walsted

Mille Søvn Dahl Pedersen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i FB EJENDOMME NUUK A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for FB EJENDOMME NUUK A/S for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Grønland. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Grønland, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, 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 et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Grønland, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Grønland, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

**Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Nuuk, den 18.02.2019

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56



Claus Bech

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 31453

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 265 t.kr. mod 294 t.kr. sidste år. Årets resultat er som forventet. Der forventes ligeledes overskud i regnskabsåret 2019 på samme niveau.

### 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 forbindelse med den månedlige huslejeopkrævning og måles til dagsværdien fastsatte vederlag.

#### 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 kontorholdsomkostninger mv.

#### 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 rentekomkostninger fra gæld og amortisering af finansielle forpligtelser.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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	30 år
-----------	-------

Materielle anlægsaktiver 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.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Skyldig selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.

### **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 forbedring og salg mv. af materielle anlægsaktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedskapitalen og de omkostninger, der er forbundet hermed, samt optagelse af lån.

Likvider omfatter likvide beholdninger.

## Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		675.000	675.000
Andre driftsindtægter		2.255	0
Andre eksterne omkostninger		<u>(53.075)</u>	<u>(55.450)</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>624.180</b>	<b>619.550</b>
Af- og nedskrivninger	1	<u>(193.798)</u>	<u>(143.547)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>430.382</b>	<b>476.003</b>
Andre finansielle omkostninger		<u>(41.212)</u>	<u>(44.873)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>389.170</b>	<b>431.130</b>
Skat af ordinært resultat	2	<u>(123.747)</u>	<u>(137.087)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>265.423</u></b>	<b><u>294.043</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>265.423</u>	<u>294.043</u>
		<b><u>265.423</u></b>	<b><u>294.043</u></b>

**Balance pr. 31.12.2018**

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 kr.</u>
Grunde og bygninger		4.813.612	5.007.410
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>4.813.612</b>	<b>5.007.410</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>4.813.612</b>	<b>5.007.410</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		56.250	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>56.250</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>242.681</b>	<b>42.768</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>298.931</b>	<b>42.768</b>
<b>Aktiver</b>		<b>5.112.543</b>	<b>5.050.178</b>

## Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 kr.</u>
Virksomhedskapital	4	500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		<u>3.192.953</u>	<u>2.927.530</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>3.692.953</u></b>	<b><u>3.427.530</u></b>
Udskudt skat	5	<u>670.031</u>	<u>678.127</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>670.031</u></b>	<b><u>678.127</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>531.802</u>	<u>583.282</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b><u>531.802</u></b>	<b><u>583.282</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	51.479	48.846
Skyldig selskabsskat		131.843	129.203
Anden gæld	7	<u>34.435</u>	<u>183.190</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>217.757</u></b>	<b><u>361.239</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>749.559</u></b>	<b><u>944.521</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>5.112.543</u></b>	<b><u>5.050.178</u></b>
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Ejerforhold	11		

## Egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksomheds kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	2.927.530	3.427.530
Årets resultat	0	265.423	265.423
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>3.192.953</b>	<b>3.692.953</b>

## Pengestrømsopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Driftsresultat		430.382	476.003
Af- og nedskrivninger		193.798	143.547
Ændring i arbejdskapital	8	<u>(205.005)</u>	<u>162.500</u>
<b>Pengestrømme vedrørende primær drift</b>		<b>419.175</b>	<b>782.050</b>
Betalte finansielle omkostninger		(41.212)	(44.873)
Betalt selskabsskat		<u>(129.203)</u>	<u>(139.697)</u>
<b>Pengestrømme vedrørende drift</b>		<b><u>248.760</u></b>	<b><u>597.480</u></b>
Køb mv. af materielle anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>(745.111)</u>
<b>Pengestrømme vedrørende investeringer</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>(745.111)</u></b>
Afdrag på lån mv.		<u>(48.847)</u>	<u>(46.347)</u>
<b>Pengestrømme vedrørende finansiering</b>		<b><u>(48.847)</u></b>	<b><u>(46.347)</u></b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>199.913</b>	<b>(193.978)</b>
Likvider primo		<u>42.768</u>	<u>236.746</u>
<b>Likvider ultimo</b>		<b><u>242.681</u></b>	<b><u>42.768</u></b>
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		<u>242.681</u>	<u>42.768</u>
<b>Likvider ultimo</b>		<b><u>242.681</u></b>	<b><u>42.768</u></b>



## Noter

	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>1. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	193.798	143.547
	<b>193.798</b>	<b>143.547</b>
	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>2. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	131.843	129.203
Ændring af udskudt skat	(8.096)	7.884
	<b>123.747</b>	<b>137.087</b>
		<u>Grunde og bygninger</u> kr.
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		<u>7.144.777</u>
Kostpris primo		7.144.777
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>7.144.777</b>
Af- og nedskrivninger primo		(2.137.367)
Årets afskrivninger		(193.798)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<b>(2.331.165)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>4.813.612</b>
	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi</u> kr.
<b>4. Virksomhedskapital</b>		<u>Nominel værdi</u> kr.
Aktier	1.000	500.000
	<b>1.000</b>	<b>500.000</b>
	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>5. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	670.031	678.127
	<b>670.031</b>	<b>678.127</b>

## Noter

	Forfald inden 12 måneder 2017 kr.	Forfald inden 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2018 kr.	Restgæld efter 5 år 2018 kr.
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	48.846	51.479	531.802	296.594
	<b>48.846</b>	<b>51.479</b>	<b>531.802</b>	<b>296.594</b>
			<b>2018</b> kr.	<b>2017</b> kr.
<b>7. Anden gæld</b>				
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.			2.310	4.565
Andre skyldige omkostninger			32.125	178.625
			<b>34.435</b>	<b>183.190</b>
			<b>2018</b> kr.	<b>2017</b> kr.
<b>8. Ændring i arbejdskapital</b>				
Ændring i tilgodehavender			(56.250)	0
Ændring i leverandørgæld mv.			(148.755)	162.500
			<b>(205.005)</b>	<b>162.500</b>
			<b>2018</b> kr.	<b>2017</b> kr.
<b>9. Eventualforpligtelser</b>				
Kautions- og garantiforpligtelser			5.544	9.807
<b>Eventualforpligtelser</b>			<b>5.544</b>	<b>9.807</b>

### 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 2.919 t. kr.

### 11. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Flemming Berger, Postboks 189, 3900 Nuuk