

A/S PSE 14 nr. 1197

CVR-nr. 12 37 97 06

Årsrapport 2018

(30. regnskabsår)

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den / 2019

Peter Bach

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5-7
Resultatopgørelse	8
Balance	9-10
Noter	11-13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2018 for A/S PSE 14 nr. 1197.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og af selskabets finansielle stilling.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nuuk, den 24. maj 2019

Direktion:

Michael Fredsbo

Bestyrelse:

Peter Bach
Bestyrelsesformand

Palle Bach Thorsgaard
Christensen

Henriette Schytz Bach

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i A/S PSE 14 nr. 1197

Vi har opstillet årsregnskabet for A/S PSE 14 nr. 1197 for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske 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 Deres 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, De 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.

Hellerup, den 24. maj 2019



Lasse Nørgård
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne10675

Selskabsoplysninger

Selskabet	A/S PSE 14 nr. 1197 c/o Michael Fredsbo Børnehjemsvej 13, Postboks 1212 3900 Nuuk
	CVR-nr.: 12 37 97 06
	Stiftet: 1. august 1988
	Hjemsted: Nuuk
	Regnskabsår: 1. januar – 31. december
Bestyrelse	Formand, Peter Bach Palle Bach Thorsgaard Christensen Henriette Schytz Bach
Direktion	Michael Fredsbo
Revision	Crowe Statsautoriseret Revisionsinteressentskab Rygårds Allé 104 2900 Hellerup

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i fast ejendom og udlejning heraf.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet værdiansætter dets investeringsejendomme til dagsværdier. Den samlede værdi på 90,6 mio. kr. er opgjort ud fra skønnede handelsværdier, hvortil knytter sig en vis usikkerhed. Det er ledelsens opfattelse, at handelsværdierne samlet set med rimelighed kan antages at være på niveau med ejendommens kostpriser, vurderet ud fra markedskonforme afkastkrav såvel i Grønland som i Danmark.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret afholdt betydelige udgifter til at imødekomme et vedligeholdelsesmæssigt behov på selskabets kontorbygning i Nuuk med nye vinduer, isolering og facade mv., så ejendommen er teknisk vedligeholdelsesfrit de næste 30 år. Herudover har selskabet efterkommet et vedligeholdelsesbehov efter 20 års udlejning af Innanguaq 42 med nye vinduer, gulve, køkken, bad etc., så ejendommen er klar til yderligere 20 års udlejning uden nævneværdig vedligeholdelse. Udgifterne til disse operationer er udgiftsført, og selskabet anvender til stadighed forsigtige markedsværdier som regnskabsprincip. De bogførte værdier svarer således samlet set cirka til anskaffelsesprisen. Udgifterne har pga. aktionærens indsats været rimelige, og regnskabet anses trods underskuddet som tilfredsstillende, da fundamentet for selskabets fremtidige indtjening er tilvejebragt med en høj grad af vedligeholdelse på ejendommene i almindelighed og de nedenfor anførte i særdeleshed.



Innanguaq



Aqquisinersuaq

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/S PSE 14 nr. 1197 for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

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

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor. Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og andre driftsindtægter fratrukket direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med indtjening.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og gæld.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Værdien af investeringsjendomme opgøres til skønnede handelsværdier ved bl.a. at kapitalisere investeringsjendommens normaliserede nettoafkast med kapitalafkastkravet for den enkelte ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsjendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsjendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle aktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsjendom forældes, afspejles i investeringsjendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsjendommens brugstid.

Værdiregulering af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen under posten værdiregulering af investeringsjendomme.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen under bruttofortjenesten.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
---	------

Aktiver med en kostpris på under 13.500 kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen baseret for den for indeværende år anvendte skattesats, i Grønland 31,8 % og Danmark 22,0 %.

Udskudt skat indregnes og måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld er målt til amortiseret kostpris.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse

for perioden 1. januar - 31. december 2018

Note	2018 kr.	2017 t.kr.	
	-1.813.225	3.332	
	BRUTTOFORTJENESTE		
1	Værdiregulering af investeringsejendomme og gæld	0	1.140
2	Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-105.000	-70
	DRIFTSRESULTAT	-1.918.225	4.402
	Finansielle indtægter	27.155	191
3	Finansielle omkostninger	-2.679.600	-1.500
	RESULTAT FØR SKAT	-4.570.670	3.093
4	Skat af årets resultat	985.856	-811
	ÅRETS RESULTAT	-3.584.814	2.282
	FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:		
	Udbytte for regnskabsåret	0	0
	Overført overskud	-3.584.814	2.282
	DISPONERET I ALT	-3.584.814	2.282

Balance

pr. 31. december 2018

Note	AKTIVER		
	2018 kr.	2017 t.kr.	
	Investeringsejendomme	89.434.956	86.775
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.148.468	210
5	Materielle anlægsaktiver	90.583.424	86.985
	ANLÆGSAKTIVER	90.583.424	86.985
	Tilgodehavende selskabsskat, Danmark	0	34
	Andre tilgodehavender	7.331	0
	Tilgodehavender	7.331	34
	Værdipapirer	1.575.070	1.817
	Likvide beholdninger	778	2.890
	OMSÆTNINGSAKTIVER	1.583.179	4.741
	AKTIVER	92.166.603	91.726

Balance

pr. 31. december 2018

PASSIVER		
Note	2018 kr.	2017 t.kr.
Selskabskapital	520.000	520
Overført overskud	26.681.379	30.266
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
6 EGENKAPITAL	27.201.379	30.786
Hensættelse til udskudt skat	9.596.962	10.583
HENSATTE FORPLIGTELSE	9.596.962	10.583
Prioritetsgæld	37.886.239	25.109
Lån, 10-40-50, Nuup Kommunea	964.656	965
Lån, 10-40-50, Grønlands Hjemmestyre	964.656	965
7 Langfristede gældsforpligtelser	39.815.551	27.039
7 Kortfristet del af langfristet gæld	915.000	624
Gæld til kreditinstitutter	14.080.770	22.362
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	16.455	30
Selskabsskat, Grønland	0	101
Anden gæld	540.486	201
Kortfristede gældsforpligtelser	15.552.711	23.318
GÆLDSFORPLIGTELSE	55.368.262	50.357
PASSIVER	92.166.603	91.726
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Usikkerhed ved indregning og måling		

Noter

	2018 kr.	2017 t.kr.
1 Værdiregulering af investeringsejendomme og gæld		
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	0
Værdiregulering af gæld tilknyttet investeringsejendomme	0	0
Gevinst ved salg af ejendom	0	1.140
	0	1.140
2 Afskrivninger		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	105.000	70
Gevinst/tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver	0	0
	105.000	70
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger, aktionærer	0	0
Andre finansielle omkostninger	2.679.600	1.387
Kurstab låneomlægninger mv.	0	113
	2.679.600	1.500
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	101
Regulering af udskudt skat mv.	-985.856	710
Regulering af udskudt skat vedrørende tidligere år	0	0
	-985.856	811

Noter

2018
kr.

5 Materielle anlægsaktiver	Investerings-	Andre anlæg
	ejendomme	driftsmateriel inventar mv.
Kostpris 1. januar 2018	86.775.321	625.000
Tilgang	2.659.635	1.043.468
Afgang	0	0
Kostpris 31. december 2018	89.434.956	1.668.468
Værdireguleringer 1. januar 2018	0	0
Årets værdireguleringer	0	0
Værdireguleringer 31. december 2018	0	0
Afskrivninger 31. december 2018	0	415.000
Årets afskrivninger	0	105.000
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0
Afskrivninger 31. december 2018	0	520.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2018	89.434.956	1.148.468

6 Egenkapital

	1/1 2018	Udbetalt udbytte	Forslag til	31/12 2018
			årets resultat- fordeling	
Selskabskapital	520.000	0	0	520.000
Overført overskud	30.266.193	0	-3.584.814	26.681.379
Henlagt til udbytte	0	0	0	0
	30.786.193	0	-3.584.814	27.201.379

Selskabskapitalen er fordelt a 1.000 kr. eller multipla heraf. Selskabskapitalen er ikke opdelt i klasser. Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen de seneste 5 regnskabsår.

2018
kr.

7 Langfristede gældsforpligtelser

	31/12 2018	Afdrag	Restgæld
	Gæld i alt	næste år	efter 5 år
Prioritetsgæld	37.886.239	915.000	33.509.000
10-40-50 lån	1.929.312	0	1.929.312
	39.815.551	915.000	35.438.312

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 89.435 t.kr.

9 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet værdiansætter dets investeringsejendomme til dagsværdier. Den samlede værdi på 89,6 mio. kr. er opgjort ud fra skønnede handelsværdier, hvortil der knytter sig en vis usikkerhed. Det er ledelsens opfattelse, at handelsværdierne samlet set med rimelighed kan antages at være på niveau med ejendommenes kostpriser, vurderet ud fra markedskonforme afkastkrav såvel i Grønland som i Danmark.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Lasse Bjørn Nørgård

Som Revisor
PID: 9208-2002-2-371029051437 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 28-05-2019 kl.: 15:45:15
Underskrevet med NemID

Peter Bach

Som Dirigent
PID: 9208-2002-2-931104466611 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 28-05-2019 kl.: 20:35:24
Underskrevet med NemID

Peter Bach

Som Bestyrelsesformand
PID: 9208-2002-2-931104466611 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 28-05-2019 kl.: 20:35:24
Underskrevet med NemID

Michael Jørgen Egede Fredsbo

Som Direktør
PID: 9208-2002-2-636556309796 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 28-05-2019 kl.: 16:08:30
Underskrevet med NemID

Palle Bach Thorsgaard Christensen

Som Bestyrelsesmedlem
PID: 9208-2002-2-930322119743 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 28-05-2019 kl.: 17:30:31
Underskrevet med NemID

Henriette Schytz Bach

Som Bestyrelsesmedlem
PID: 9208-2002-2-332838578575 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 28-05-2019 kl.: 15:32:14
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 22e1f659jjUn22345921