

**A/S PSE 14 nr. 1197**

CVR-nr. 12 37 97 06

**Årsrapport 2017**

(29. regnskabsår)

*Opstillet uden revision eller review*

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den / 2018

---

Peter Bach

# Indholdsfortegnelse

---

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

# Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

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 12. juni 2018

## 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 2017 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 revisorer's 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 12. juni 2018



Lasse Nørgård  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne10675

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

A/S PSE 14 nr. 1197  
Niisi 5, Postboks 1081  
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 Horwath  
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 86,8 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 ejendommenes kostpriser, vurderet ud fra markedskonforme afkastkrav såvel i Grønland som i Danmark.

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

Årsrapporten for A/S PSE 14 nr. 1197 for 2017 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 investeringsjendommenes 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 investeringsjendommenes 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 13.200 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 2017

Note	2017 kr.	2016 t.kr.	
	<b>3.333.376</b>	<b>1.822</b>	
	<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>		
1	Værdiregulering af investeringsejendomme og gæld	1.139.971	424
2	Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-70.000	-70
	<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>4.403.347</b>	<b>2.176</b>
	Finansielle indtægter	190.737	141
3	Finansielle omkostninger	-1.500.069	-1.589
	<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>3.094.015</b>	<b>728</b>
4	Skat af årets resultat	-811.465	-28
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>2.282.550</b>	<b>700</b>
	<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:</b>		
	Udbytte for regnskabsåret	0	0
	Overført overskud	2.282.550	700
	<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>2.282.550</b>	<b>700</b>

**Balance**

pr. 31. december 2017

Note	<b>AKTIVER</b>		
	2017	2016	
	kr.	t.kr.	
	Investeringsejendomme	86.775.321	80.333
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	210.000	280
5	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>86.985.321</b>	<b>80.613</b>
	<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>86.985.321</b>	<b>80.613</b>
	Tilgodehavende selskabsskat, Danmark	33.705	8
	Andre tilgodehavender	0	34
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>33.705</b>	<b>42</b>
	<b>Værdipapirer</b>	<b>1.816.976</b>	<b>3.311</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>2.890.311</b>	<b>5</b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>4.740.992</b>	<b>3.358</b>
	<b>AKTIVER</b>	<b>91.726.313</b>	<b>83.971</b>

**Balance**

pr. 31. december 2017

<b>PASSIVER</b>		
Note	2017 kr.	2016 t.kr.
Selskabskapital	520.000	520
Overført overskud	30.266.193	27.984
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
<b>6 EGENKAPITAL</b>	<b>30.786.193</b>	<b>28.504</b>
Hensættelse til udskudt skat	10.582.818	9.873
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>10.582.818</b>	<b>9.873</b>
Prioritetsgæld	25.108.892	25.285
Lån, 10-40-50, Nuup Kommunea	964.656	965
Lån, 10-40-50, Grønlands Hjemmestyre	964.656	965
<b>7 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>27.038.204</b>	<b>27.215</b>
7 Kortfristet del af langfristet gæld	624.000	899
Gæld til kreditinstitutter	22.362.410	17.134
Modtagne forudbetalinger fra lejere	0	95
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	30.455	23
Selskabsskat, Grønland	101.283	0
Anden gæld	200.950	228
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>23.319.098</b>	<b>18.379</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>50.357.302</b>	<b>45.594</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>91.726.313</b>	<b>83.971</b>
8 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
9 <b>Usikkerhed ved indregning og måling</b>		

## Noter

	2017	2016
	kr.	t.kr.
<b>1 Værdiregulering af investeringsejendomme og gæld</b>		
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	0
Værdiregulering af gæld tilknyttet investeringsejendomme	0	0
Gevinst ved salg af ejendom	1.139.971	424
	<b>1.139.971</b>	<b>424</b>
<b>2 Afskrivninger</b>		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	70.000	70
Gevinst/tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver	0	0
	<b>70.000</b>	<b>70</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger, aktionærer	0	0
Andre finansielle omkostninger	1.387.117	1.589
Kurstab låneomlægninger mv.	112.952	0
	<b>1.500.069</b>	<b>1.589</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	101.283	0
Regulering af udskudt skat mv.	710.182	-291
Regulering af udskudt skat vedrørende tidligere år	0	319
	<b>811.465</b>	<b>28</b>

## Noter

2017  
kr.

5 Materielle anlægsaktiver	Investerings-	Andre anlæg
	ejendomme	driftsmateriel inventar mv.
Kostpris 1. januar 2017	80.332.601	625.000
Tilgang	14.980.940	0
Afgang	-8.538.220	0
Kostpris 31. december 2017	86.775.321	625.000
Værdireguleringer 1. januar 2017	0	0
Årets værdireguleringer	0	0
Værdireguleringer 31. december 2017	0	0
Afskrivninger 31. december 2017	0	345.000
Årets afskrivninger	0	70.000
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0
Afskrivninger 31. december 2017	0	415.000
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2017</b>	<b>86.775.321</b>	<b>210.000</b>

6 Egenkapital	1/1 2017	Udbetalt udbytte	Forslag til	31/12 2017
			årets resultat- fordeling	
Selskabskapital	520.000	0	0	520.000
Overført overskud	27.983.643	0	2.282.550	30.266.193
Henlagt til udbytte	0	0	0	0
	<b>28.503.643</b>	<b>0</b>	<b>2.282.550</b>	<b>30.786.193</b>

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.

2017

kr.

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	31/12 2017	Afdrag	Restgæld
	Gæld i alt	næste år	efter 5 år
Prioritetsgæld	25.108.892	624.000	8.918.000
10-40-50 lån	1.929.312	0	1.929.312
	<b>27.038.204</b>	<b>624.000</b>	<b>10.847.312</b>

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 86.775 t.kr.

### 9 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet værdiansætter dets investeringsejendomme til dagsværdier. Den samlede værdi på 86,8 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.

## Peter Bach

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-931104466611  
Tidspunkt for underskrift: 13-06-2018 kl.: 15:24:55  
Underskrevet med NemID

## Peter Bach

---

Som Bestyrelsesformand NEM ID  
PID: 9208-2002-2-931104466611  
Tidspunkt for underskrift: 13-06-2018 kl.: 15:24:55  
Underskrevet med NemID

## Lasse Bjørn Nørgård

---

Som Revisor NEM ID  
PID: 9208-2002-2-371029051437  
Tidspunkt for underskrift: 13-06-2018 kl.: 15:05:26  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 5cddb5459zNmy11725793

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](http://www.esignatur.dk).