

A/S PSE 14 NR. 1197

Børnehjemsvej 13, Postboks 1212
3900 Nuuk

Årsrapport
1. januar 2019 - 31. december 2019

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

22/04/2020

Peter Bach
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

A/S PSE 14 NR. 1197
Børnehjemsvej 13, Postboks 1212
3900 Nuuk
GL Grønland

CVR-nr: 12379706
Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

Revisor

CROWE STATSAUTORISERET REVISIONSINTERESSENTSKAB
Rygårds Allé 104
2900 Hellerup
DK Danmark
CVR-nr: 33256876
P-enhed: 1016413646

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

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.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Nuuk, den 22/04/2020

Direktion

Michael Fredsbo

Bestyrelse

Palle Bach Thorsgaard Christensen

Peter Bach
Bestyrelsesformand

Henriette Schytz Bach

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

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 2019 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 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 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, 22/04/2020

Lasse Nørgård , mne10675

Statsautoriseret revisor

CROWE STATSAUTORISERET REVISIONSINTERESSENTSKAB

CVR: 33256876

Ledelsesberetning

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 87,2 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 andrager t.kr. -896 og egenkapitalen t.kr. 26.305.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

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

Investeringsejendomme

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

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

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom 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 investeringsejendom 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 investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme 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 13.800 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 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		2.325.308	-1.813.225
Personaleomkostninger	1	-700.187	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-286.693	-105.000
Resultat af ordinær primær drift		1.338.428	-1.918.225
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3	150.767	0
Andre finansielle indtægter		544.064	27.155
Øvrige finansielle omkostninger	4	-3.148.768	-2.679.600
Ordinært resultat før skat		-1.115.509	-4.570.670
Skat af årets resultat	5	219.187	985.856
Årets resultat		-896.322	-3.584.814
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-896.322	-3.584.814
I alt		-896.322	-3.584.814

Balance 31. december 2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		87.234.268	89.434.956
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		981.775	1.148.468
Materielle anlægsaktiver i alt	6	88.216.043	90.586.424
Anlægsaktiver i alt		88.216.043	90.586.424
Andre tilgodehavender		427.331	7.331
Tilgodehavender i alt		427.331	7.331
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	1.575.070
Værdipapirer og kapitalandele i alt		0	1.575.070
Likvide beholdninger		10.599	778
Omsætningsaktiver i alt		437.930	1.583.179
Aktiver i alt		88.653.973	92.166.603

Balance 31. december 2019

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv.	7	520.000	520.000
Overført resultat		25.785.057	26.681.379
Egenkapital i alt		26.305.057	27.201.379
Hensættelse til udskudt skat		9.377.775	9.596.962
Hensatte forpligtelser i alt		9.377.775	9.596.962
Gæld til realkreditinstitutter		34.057.948	37.886.239
Kreditinstitutter i øvrigt		1.929.312	1.929.312
Langfristede gældsforpligtelser i alt	8	35.987.260	39.815.551
Gæld til realkreditinstitutter		12.451.160	14.995.770
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		4.516.275	540.486
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		16.446	16.455
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		16.983.881	15.552.711
Gældsforpligtelser i alt		52.971.141	55.368.262
Passiver i alt		88.653.973	92.166.603
	Note		
Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	9		

Noter

1. Personaleomkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Lønninger	700.187	0
	<u>700.187</u>	<u>0</u>

2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2019 kr.	2018 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	286.693	105.000
Gevinst/tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver	0	0
	<u>286.693</u>	<u>105.000</u>

3. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

	2019 kr.	2018 kr.
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	0
Værdiregulering af gæld tilknyttet investeringsejendomme	0	0
Gevinst ved salg af ejendom	150.767	0
	<u>150.767</u>	<u>0</u>

4. Øvrige finansielle omkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Renteomkostninger, aktionærer	0	0
Andre finansielle omkostninger	3.148.768	2.679.600
Kurstab låneomlægninger mv.	0	0
	<u>3.148.768</u>	<u>2.679.600</u>

5. Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Regulering af udskudt skat mv.	-219.187	-985.856
Regulering af udskudt skat vedrørende tidligere år	0	0
	-219.187	-985.856

6. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendomme	Andre Anlæg driftsmateriel, inventar mv.
	kr.	kr.
Kostpris 1. januar 2019	89.434.268	1.668.468
Tilgang	4.050.000	120.000
Afgang	-6.250.000	0
Kostpris 31. december 2019	87.234.268	1.788.468
Af- og nedskrivning 1. januar 2019	0	520.000
Årets afskrivning	0	286.693
Tilbageførsel ved afgang	0	0
Af- og nedskrivning 31. december 2019	0	806.693
Regnskabsmæssig værdi ultimo	87.234.268	981.775

7. Registreret kapital mv.

	1/1 2019	Udbetalt Udbytte	Forslag til årets resultat-fordeling	31/12 2019
Selskabskapital	520.000	0	0	520.000
Overført overskud	26.681.379	0	-896.322	25.785.057
Henlagt til udbytte	0	0	0	0
	27.201.379	0	-896.322	26.305.057

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.

8. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	31/12/2019	Afdrag	Restgæld
	Gæld i alt	næste år	efter 5 år
	kr.	kr.	kr.
Prioritetsgæld	34.057.948	1.348.000	28.095.000
10-40-50 lån	1.919.312	0	1.929.312
	35.987.260	1.348.000	30.024.312

9. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabet værdiansætter dets investeringsejendomme til dagsværdier. Den samlede værdi på 87,2 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.

10. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 87.234 t.kr.

11. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2019
Gennemsnitligt antal ansatte	3