

Grønlands Revisionskontor A/S

statsautoriserede revisorer

Imaneq 18
Postboks 319
3900 Nuuk
Grønland
Telefon +299 32 31 33
Telefax +299 32 30 66



17 MAJ 2018

piaras

Ejendomsselskabet Noorlernut 39 ApS

Postboks 715, Noorlernut 39,10, Nuuk

CVR-nr. 12 42 41 67

Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25/4-18 .

Rebekka Olsen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors påtegning om opstilling af årsrapporten	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet Noorlernut 39 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsrapporten et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

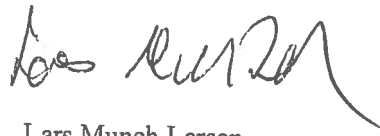
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nuuk, den 24. april 2018

Direktion



Søren Nuka Olsvig



Lars Munch Larsen

Revisors påtegning om opstilling af årsrapporten

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Noorlernut 39 ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet Noorlernut 39 ApS 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.

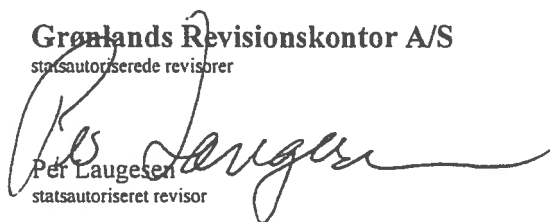
Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, 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.

Nuuk, den 24. april 2018

Grønlands Revisionskontor A/S
statsautoriserede revisorer


Per Laugesen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Noorlernut 39 ApS Postboks 715 Noorlernut 39,10 Nuuk
	CVR-nr.: 12 42 41 67
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Søren Nuka Olsvig Lars Munch Larsen
Revisor	Grønlands Revisionskontor A/S, statsautoriserede revisorer Imaneq 18, 2 tv 3900 Nuuk
Bankforbindelse	Grønlandsbanken

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og administrere ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 68.734 kr. mod 87.126 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -35.512 kr. mod 5.205 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Selskabets likvider er i 2017 steget med 163.467 kr., nemlig fra 7.750 kr. til 171.217 kr.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Noorlernut 39 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdningerne.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for 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 under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, 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.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bruttofortjeneste	68.734	87.126
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-27.655	0
Driftsresultat	41.079	87.126
Andre finansielle indtægter	66	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	-52.580	-81.921
Resultat før skat	-11.435	5.205
Skat af årets resultat	-24.077	0
Årets resultat	-35.512	5.205
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	5.205
Disponeret fra overført resultat	-35.512	0
Disponeret i alt	-35.512	5.205

Balance 31. december

Aktiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	<u>2.083.127</u>	<u>1.894.168</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.083.127</u>	<u>1.894.168</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>2.083.127</u>	<u>1.894.168</u>
Omsætningsaktiver			
	Forudbetalinger	18.009	5.000
	Udsudte skatteaktiver	<u>0</u>	<u>7.471</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>18.009</u>	<u>12.471</u>
	Likvide beholdninger	<u>171.217</u>	<u>7.750</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>189.226</u>	<u>20.221</u>
	Aktiver i alt	<u>2.272.353</u>	<u>1.914.389</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Egenkapital			
3	Virksomhedskapital	125.000	125.000
4	Overført resultat	-28.263	2.193
	Egenkapital i alt	<u>96.737</u>	<u>127.193</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	<u>8.794</u>	<u>0</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>8.794</u>	<u>0</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	1.027.268	1.053.022
	Gæld til pengeinstitutter	<u>274.505</u>	<u>0</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.301.773</u>	<u>1.053.022</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	69.000	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	86.613	33.500
	Anden gæld	<u>709.436</u>	<u>700.674</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>865.049</u>	<u>734.174</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>2.166.822</u>	<u>1.787.196</u>
	Passiver i alt	<u>2.272.353</u>	<u>1.914.389</u>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	2017	2016
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	52.580	81.921
	52.580	81.921
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2017	1.894.168	1.894.168
Tilgang i årets løb	188.959	0
Kostpris 31. december 2017	2.083.127	1.894.168
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	2.083.127	1.894.168
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2017	125.000	125.000
	125.000	125.000
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2017	7.249	-3.012
Årets overførte overskud eller underskud	-35.512	5.205
	-28.263	2.193

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.046 t.kr., er der givet pant i bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 1.894 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 300 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående bygninger.