

Revisionsfirmaet Per Abelsen  
Postboks 1831 - 3900 Nuuk  
CVR.nr. 34066698, Mobil: +299 550663 - Mail: pab@pa.gl

MEMBER OF  
DANSKE REVISORER

FSR\*

## Nordic Housing ApS

Qimerlua 18,

3900 Nuuk

CVR-nr. 12424213

## Årsrapport for 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 21-03-2020



Tonny Ichiro Higashihara Hemme  
Dirigent



**Nordic Housing ApS**

## **Indholdsfortegnelse**

Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	2
Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11



**Nordic Housing ApS**

**Ledespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2019 - 31-12-2019 for Nordic Housing ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2019 - 31-12-2019.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nuuk, den 21-03-2020

**Direktion**



Tonny Ichiro Higashihara Hemme



Nordic Housing ApS

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Nordic Housing ApS

Jeg har opstillet årsregnskabet for Nordic Housing ApS for regnskabsåret 01-01-2019 - 31-12-2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Jeg har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Jeg har anvendt min faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Grønland.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er jeg ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet mig til brug for at opstille årsregnskabet. Jeg udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nuuk, den 21-03-2020

**Revisionsfirmaet Per Abelsen**

CVR-nr. 34066698



Per Abelsen

Registreret revisor

mne9220

Nordic Housing ApS

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Nordic Housing ApS Qimerlua 18 3900 Nuuk
Telefon	+45 25349400
CVR-nr.	12424213
Regnskabsår	01-01-2019 - 31-12-2019
<b>Direktion</b>	Tonny Ichiro Higashihara Hemme
<b>Revisor</b>	Revisionsfirmaet Per Abelsen Postboks 1831 3900 Nuuk
CVR-nr.	34066698
<b>Pengeinstitut</b>	Grønlandsbanken A/S Postboks 1033 3900 Nuuk

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje og administrere ejendomme.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der henvises til note 2 i årsrapporten omkring usikkerhed forbundet med måling af selskabets investeringsejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2019 - 31-12-2019 udviser et resultat på kr. 115.934, og selskabets balance pr. 31-12-2019 udviser en balancesum på kr. 2.975.788, og en egenkapital på kr. 726.639.

### Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

### Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som forrykker årsrapportens udsagn.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Nordic Housing ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsindtægter, samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes som nettoomsætning i den periode indtægterne vedrører, uanset betalingstidspunktet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme, administration, samt tab på debitorer m.v.

### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Reguleringer af investeringsaktiver målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.



## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Årets skat er omkostningsført med en skatteprocent på 31,8% og udskudt skat med 26,5%.

Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel sammenholdt med sammenlignelige handler i Nuuk.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede 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 i virksomheden.



## Anvendt regnskabspraksis

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til nominel restgæld. Hvis låne optagelsen er forbundet med væsentlige kurstab eller kursgevinster, måles gælden til amortiseret kostpris. Væsentlige kurstab og gevinster fordeles over lånets løbetid med lige store beløb hvert år (simpelt gennemsnit).

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

### Anden gæld

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

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Nordic Housing ApS

Resultatopgørelse

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste		157.905	150.312
Driftsresultat		<u>157.905</u>	<u>150.312</u>
Finansielle omkostninger		-52.953	-43.394
Resultat før skat		<u>104.952</u>	<u>106.918</u>
Skat af årets resultat	1	10.982	-31.618
Årets resultat		<u>115.934</u>	<u>75.300</u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		115.934	75.300
Resultatdisponering		<u>115.934</u>	<u>75.300</u>



Nordic Housing ApS

Balance 31. december

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	2	2.951.066	2.951.066
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>2.951.066</u>	<u>2.951.066</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>2.951.066</u>	<u>2.951.066</u>
Likvide beholdninger		<u>24.722</u>	<u>8.700</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>24.722</u>	<u>8.700</u>
<b>Aktiver</b>		<u>2.975.788</u>	<u>2.959.766</u>

## Balance 31. december

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		601.639	485.705
<b>Egenkapital</b>	3	<b>726.639</b>	<b>610.705</b>
Hensættelser til udskudt skat	4	253.583	264.565
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>253.583</b>	<b>264.565</b>
Gæld til kreditinstitutter		860.100	985.575
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		567.000	567.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>1.427.100</b>	<b>1.552.575</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		153.486	123.942
Anden gæld		13.816	12.816
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		401.163	395.163
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>568.465</b>	<b>531.921</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.995.565</b>	<b>2.084.496</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.975.788</b>	<b>2.959.766</b>
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		



## Noter

	2019	2018
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Ændring i udskudt skat	39.734	31.618
Ændring i udskudt skat afledt af ændret skatteprocent	-50.716	0
	<u>-10.982</u>	<u>31.618</u>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	2.951.066	2.951.066
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>2.951.066</u>	<u>2.951.066</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>2.951.066</u>	<u>2.951.066</u>

Ved udarbejdelsen af årsrapporten har ledelsen foretaget en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og måling af selskabets ejendom.

Ledelsens vurderinger er foretaget på baggrund af en ekstern vurdering, eller på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel sammenholdt med sammenlignelige handler i Nuuk.

Der er et begrænset fungerende marked for ejendomme på Grønland og derved et lavt sammenligningsgrundlag. Det anvendte afkastkrav er baseret på normaliserede driftsresultater samt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed samt vilkår og betingelser i lejekontrakter m.v. Det anvendte afkastkrav er på ca. 5% og det samlede normaliserede anvendte driftsresultat er på t. kr. 158.

Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er udtryk for det gældende markedsniveau.

Eftersom det er vanskeligt at forudse de faktuelle ejendoms- og markedsforskeligheder over en årrække, må det forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med målingen af den enkelte ejendoms dagsværdi.

**3. Egenkapitalopgørelse**

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital primo	125.000	485.705	0	610.705
Forslag til årets resultatdisponering		115.934		115.934
	<u>125.000</u>	<u>601.639</u>	<u>0</u>	<u>726.639</u>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

**4. Hensættelser til udskudt skat**

Udskudt skat primo	264.565	232.947
Årets ændring i udskudt skat	-10.982	31.618
<b>Saldo ultimo</b>	<u>253.583</u>	<u>264.565</u>

## Noter

### 5. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	860.100	153.486	237.903
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	567.000	0	567.000
	<b>1.427.100</b>	<b>153.486</b>	<b>804.903</b>

### 6. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

### 7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Gæld til realkreditinstitutter samt det offentlige m.v. er sikret ved pant nom. t.kr. 1.700 i selskabets ejendom. Den regnskabsmæssige værdi er t.kr. 2.951.

Der er af selskabets bankforbindelse stillet sikkerhed stor t.kr. 23 overfor Nykredit A/S.