

Grønlands Revisionskontor A/S

statsautoriserede revisorer

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

Ejendomsselskabet HJ-Tek ApS

Nukappiapiluk 8-10, Postboks 1163, 3900 Nuuk

CVR-nr. 12 43 55 68

Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17.12.17.



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Pengestrømsopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet HJ-Tek 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 og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nuuk, den 18. maj 2018

Direktion



Stig Gramskjær Hermansen



Jan Richardt Petersen

Bestyrelse



Stig Gramskjær Hermansen



Jan Richardt Petersen



Kirsten Lauridsen

Erik Lauridsen

Alice Irene Rasmussen

Den uafhængige revisors påtegning

Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet HJ-Tek ApS

Påtegning på årsrapporten

Vi har revideret årsrapporten for Ejendomsselskabet HJ-Tek ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter. Årsrapporten udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsrapporten

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af en årsrapport, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde en årsrapport uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsrapporten på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsrapporten er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsrapporten. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsrapporten, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af en årsrapport, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsrapporten.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors påtegning

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nuuk, den 18. maj 2018

Grønlands Revisionskontor A/S

statsautoriserede revisorer



Knud Østergaard
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet HJ-Tek ApS Nukappiapiluk 8-10 Postboks 1163 3900 Nuuk CVR-nr.: 12 43 55 68 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Stig Gramskjær Hermansen, Musaq 13, 002, 3905 Nuussuaq Jan Richardt Petersen, Musaq 11, 202, 3905 Nuussuaq Kirsten Lauridsen, Manguaraq 10, 3905 Nuussuaq Erik Lauridsen, Rubinvej 21, Østerild, 7700 Thisted Alice Irene Rasmussen, C.V. Jessens Gade 9, 01 th, 9000 Aalborg
Direktion	Stig Gramskjær Hermansen, Musaq 13, 002, 3905 Nuussuaq Jan Richardt Petersen, Musaq 11, 202, 3905 Nuussuaq
Revision	Grønlands Revisionskontor A/S, statsautoriserede revisorer Imaneq 18, 2 tv 3900 Nuuk

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten består af køb og salg samt udlejning af fast ejendom, samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.498.313 kr. mod 1.404.542 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -189.877 kr. mod 130.404 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Selskabets likvider er i 2017 steget med 15.974 kr., nemlig fra 39.853 kr. til 55.827 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 HJ-Tek ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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.

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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Bygninger	20 år
-----------	-------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser 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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og afslutning.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabskapital og omkostninger forbundet hermed. Herudover omfatter pengestrømmene optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger med fradrag af kortfristet gæld til pengeinstitutter samt kortfristede værdipapirer, der uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og som kun er forbundet med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bruttofortjeneste	1.498.313	1.404.542
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-1.499.395	-849.395
Driftsresultat	-1.082	555.147
2 Øvrige finansielle omkostninger	-277.358	-363.960
Resultat før skat	-278.440	191.187
3 Skat af årets resultat	88.563	-60.783
Årets resultat	-189.877	130.404
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	130.404
Disponeret fra overført resultat	-189.877	0
Disponeret i alt	-189.877	130.404

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anlægsaktiver		
4 Bygninger	8.237.771	9.087.166
4 Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	<u>0</u>	<u>750.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.237.771</u>	<u>9.837.166</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>8.237.771</u>	<u>9.837.166</u>
Omsætningsaktiver		
Periodeafgrænsningsposter	<u>16.017</u>	<u>15.587</u>
Tilgodehavender i alt	<u>16.017</u>	<u>15.587</u>
Likvide beholdninger	<u>55.827</u>	<u>39.853</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>71.844</u>	<u>55.440</u>
Aktiver i alt	<u>8.309.615</u>	<u>9.892.606</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	252.000	252.000
6	Overført resultat	2.224.844	2.414.720
	Egenkapital i alt	2.476.844	2.666.720
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	115.876	322.576
	Hensatte forpligtelser i alt	115.876	322.576
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	1.312.157	1.390.213
	Gæld til pengeinstitutter	2.426.855	3.444.227
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.739.012	4.834.440
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.057.140	1.123.878
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
	Selskabsskat	118.137	61.374
	Anden gæld	787.606	868.618
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.977.883	2.068.870
	Gældsforpligtelser i alt	5.716.895	6.903.310
	Passiver i alt	8.309.615	9.892.606
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9	Eventualposter		

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Årets resultat	-189.877	130.404
10 Reguleringer	1.688.190	1.274.138
11 Ændring i driftskapital	-81.442	129.142
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	1.416.871	1.533.684
Renteudbetalinger og lignende	-277.357	-363.960
Pengestrøm fra ordinær drift	1.139.514	1.169.724
Betalt selskabsskat	-61.374	-83.157
Pengestrømme fra driftsaktivitet	1.078.140	1.086.567
Andre pengestrømme fra (brugt i) investeringsaktivitet	100.000	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	100.000	0
Afdrag på langfristet gæld	-1.162.166	-1.072.019
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-1.162.166	-1.072.019
Ændring i likvider	15.974	14.548
Likvider 1. januar 2017	39.853	25.305
Likvider 31. december 2017	55.827	39.853
Likvider		
Likvide beholdninger	55.827	39.853
Likvider 31. december 2017	55.827	39.853

Noter

	2017	2016
1. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivning på bygninger	849.395	849.395
Nedskrivning på materielle anlægsaktiver under udførsel	650.000	0
	1.499.395	849.395
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	277.358	363.960
	277.358	363.960
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	118.137	61.374
Regulering af udskudt skat	-206.700	-591
	-88.563	60.783
4. Materielle anlægsaktiver		
	Bygninger	Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver
Kostpris 1. januar 2017	16.987.904	750.000
Afgang	0	-100.000
Kostpris 31. december 2017	16.987.904	650.000
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	7.900.738	0
Årets afskrivninger	849.395	0
Årets nedskrivninger	0	650.000
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	8.750.133	650.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	8.237.771	0

Noter

	31/12 2017	31/12 2016		
5. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital 1. januar 2017	252.000	252.000		
	252.000	252.000		
6. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2017	2.414.721	2.284.316		
Årets overførte overskud eller underskud	-189.877	130.404		
	2.224.844	2.414.720		
7. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Gæld i alt</u>	<u>Gæld i alt</u>
	<u>første år</u>	<u>efter 5 år</u>	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
Gæld til realkreditinstitutter	78.056	966.682	1.390.213	1.465.202
Gæld til pengeinstitutter	979.084	604.241	3.405.940	4.493.115
	1.057.140	1.570.923	4.796.153	5.958.317
8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.390 t.kr., er der givet pant i bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 3.083 t.kr.				
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 3.406 t.kr., er der givet pant i bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 7.546 t.kr. Pantet er tillige stillet til sikkerhed for selskabets kaution for HJ-Tek A/S' engagement med pengeinstitut.				
9. Eventualposter				
Selskabet har kautioneret for HJ-Tek A/S' samlede engagement med pengeinstitut der pr. 31. december 2017, inkl. arbejds- og betalingsgarantier i alt udgør 13.225 t.kr.				
10. Reguleringer				
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver			1.499.395	849.395
Øvrige finansielle omkostninger			277.358	363.960
Skat af årets resultat			-88.563	60.783

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>1.688.190</u>	<u>1.274.138</u>
11. Ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-430	-2.152
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	<u>-81.012</u>	<u>131.294</u>
	<u>-81.442</u>	<u>129.142</u>