

Grønlands Revisionskontor A/S

statsautoriserede revisorer

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

Ejendomsselskabet af 1/1-2009 ApS

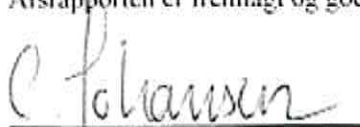
Postboks 2, 3900 Nuuk

CVR-nr. 12 54 81 68

Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26/5-18.



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	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet af 1/1-2009 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nuuk, den 9. april 2018

Direktion



Charlotte Mørch Johansen
Direktør

Beskyrelse



Charlotte Mørch Johansen

Viktorie Egede



Pia Thomassen Gantzhorn

Viktorie Egede

Den uafhængige revisors påtegning

Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet af 1/1-2009 ApS

Påtegning på årsrapporten

Vi har revideret årsrapporten for Ejendomsselskabet af 1/1-2009 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Vi gør opmærksom på at selskabet i strid med anpartsselskabslovens §49 har ydet lån til anpartshaver, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Lånet er ikke renteberegnet. Lånet er indfriet i regnskabsåret.

Nuuk, den 9. april 2018

Grønlands Revisionskontor A/S

statsautoriserede revisorer


Per Laugesen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet af 1/1-2009 ApS Postboks 2 3900 Nuuk CVR-nr.: 12 54 81 68 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Charlotte Mørch Johansen Pia Thomassen Gantzhorn Viktoria Egede
Direktion	Charlotte Mørch Johansen, Direktør
Revision	Grønlands Revisionskontor A/S, statsautoriserede revisorer Imaneq 18, 2 tv 3900 Nuuk
Bankforbindelser	BankNordik GrønlandsBANKEN

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten består af udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.466.115 kr. mod 1.171.601 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 603.132 kr. mod 187.053 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

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 af 1/1-2009 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, 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.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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”.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Bruttofortjeneste	1.466.115	1.171.601
1 Personaleomkostninger	-115.424	-321.000
Resultat før finansielle poster	1.350.691	850.601
Andre finansielle indtægter	0	213
2 Øvrige finansielle omkostninger	-466.121	-553.641
Resultat før skat	884.570	297.173
3 Skat af årets resultat	-281.438	-110.120
Årets resultat	603.132	187.053
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	603.132	187.053
Disponeret i alt	603.132	187.053

Balance 31. december

<u>Note</u>	2017 kr.	2016 kr.
Aktiver		
Anlægsaktiver		
4 Investeringsejendomme	20.150.000	20.150.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>20.150.000</u>	<u>20.150.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>20.150.000</u>	<u>20.150.000</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	119.735	279.700
Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	0	2.400
Periodeafgrænsningsposter	19.560	12.020
Tilgodehavender i alt	<u>139.295</u>	<u>294.120</u>
Likvide beholdninger	<u>69.193</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>208.488</u>	<u>294.120</u>
Aktiver i alt	<u>20.358.488</u>	<u>20.444.120</u>

Balance 31. december

Passiver		2017	2016
<u>Note</u>		kr.	kr.
Egenkapital			
6	Virksomhedskapital	180.000	180.000
7	Overført resultat	2.490.705	1.887.573
	Egenkapital i alt	2.670.705	2.067.573
Hensatte forpligtelser			
8	Hensættelser til udskudt skat	5.465.365	5.183.927
	Hensatte forpligtelser i alt	5.465.365	5.183.927
Gældsforpligtelser			
9	Kreditinstitutter i øvrigt	502.630	502.630
10	Gæld til pengeinstitut	9.067.623	9.522.144
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.570.253	10.024.774
	Kortfristet del af langfristet gæld	518.300	286.830
	Gæld til pengeinstitutter	1.077.141	1.192.573
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	68.927	67.958
	Anden gæld	987.797	1.620.485
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.652.165	3.167.846
	Gældsforpligtelser i alt	12.222.418	13.192.620
	Passiver i alt	20.358.488	20.444.120
11	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
12	Nærtstående parter		

Noter

	2017 kr.	2016 kr.	
1. Personaleomkostninger			
Lønninger og gager	114.500	318.145	
Andre omkostninger til social sikring	924	2.855	
	<u>115.424</u>	<u>321.000</u>	
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>	
2. Øvrige finansielle omkostninger			
Andre finansielle omkostninger	466.121	553.641	
	<u>466.121</u>	<u>553.641</u>	
3. Skat af årets resultat			
Årets regulering af udskudt skat	281.438	110.120	
	<u>281.438</u>	<u>110.120</u>	
4. Investeringsejendomme			
Kostpris 1. januar 2017	22.412.851	22.412.851	
Kostpris 31. december 2017	<u>22.412.851</u>	<u>22.412.851</u>	
Regulering til dagsværdi 1. januar 2017	-2.262.851	-2.262.851	
Regulering til dagsværdi 31. december 2017	<u>-2.262.851</u>	<u>-2.262.851</u>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>20.150.000</u>	<u>20.150.000</u>	
5. Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse			
	1. januar	Tilbagebetalte	Tilgodehaven-
Kategori	2017	beløb i regn-	de i alt 31.
Direktion	2.400	skabsåret	december 2017
		kr.	kr.
		2.400	0

Noter

	31/12 2017 kr.	31/12 2016 kr.
6. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2017	180.000	135.000
Overført fra frie reserver	0	135.000
Kapitalnedsættelse	0	-90.000
	<u>180.000</u>	<u>180.000</u>
7. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2017	1.887.573	2.973.120
Årets overførte overskud eller underskud	603.132	187.053
Overført til virksomhedskapital	0	-135.000
Kapitalnedsættelse	0	-1.710.000
Skatteeffekt af kapitalnedsættelse	0	572.400
	<u>2.490.705</u>	<u>1.887.573</u>
8. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2017	5.183.927	5.646.207
Udskudt skat af årets resultat	281.438	110.120
Udskudt skat af kapitalnedsættelse	0	-572.400
	<u>5.465.365</u>	<u>5.183.927</u>
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Materielle anlægsaktiver	5.646.207	5.646.221
Fremført underskud	-180.842	-462.294
	<u>5.465.365</u>	<u>5.183.927</u>
9. Kreditinstitutter i øvrigt		
Grønlands Selvstyre	502.630	502.630
	502.630	502.630
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
	<u>502.630</u>	<u>502.630</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	502.630	502.630

Noter

	31/12 2017 kr.	31/12 2016 kr.
10. Gæld til pengeinstitut		
Banklån	9.585.923	9.808.974
	9.585.923	9.808.974
Heraf forfalder inden for 1 år	-518.300	-286.830
	9.067.623	9.522.144
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	7.292.384	7.702.635

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagement med Bank Nordik omfattende gæld på kr. 3.319.475 er der deponeret ejerpantebreve på i alt kr. 12.500.000 med pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør kr. 14.150.000.

Til sikkerhed for engagement med GrønlandsBANKEN A/S omfattende gæld på kr. 7.343.588, er der deponeret ejerpantebreve på i alt kr. 12.500.000 med pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør kr. 20.150.000.

Til sikkerhed for gæld til Grønlands Selvstyre, er der udstedt pantebreve på i alt 502.630 kr. i selskabets ejendom beliggende Tuapannguit 9, ejerlejlighed 301, B-3767, EL 301.

Der er udstedt pantebrev for i alt kr. 45.000 jf. vedtægternes § 18 vedr. Tuapannguit 9, ejerlejlighed 301, B-3767, EL 301.

12. Nærtstående parter**Transaktioner**

Der har i årenes løb været transaktioner med anparthaver vedr. udleje af ejendom. Lejen er foretaget på markedsmæssige vilkår.