

## Ejendomsaktieselskabet Illuut

Postboks 28  
3900 Nuuk  
Reg.nr. 12570260

## Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 10/04 2018

Dirigent



**Poul Knudsen**  
Advokat (L)  
Hans Egedesvej 3  
Postboks 1046 - 3900 Nuuk  
Tlf. 32 34 00 - Fax 32 38 68

Navn:

## Indholdsfortegnelse

|                                   | <u>Side</u> |
|-----------------------------------|-------------|
| Virksomhedsoplysninger            | 1           |
| Ledelsespåtegning                 | 2           |
| Den uafhængige revisors påtegning | 3           |
| Ledelsesberetning                 | 4           |
| Anvendt regnskabspraksis          | 8           |
| Resultatopgørelse for 2017        | 12          |
| Balance pr. 31.12.2017            | 13          |
| Egenkapitalopgørelse for 2017     | 15          |
| Pengestrømsopgørelse for 2017     | 16          |
| Noter                             | 17          |

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Ejendomsaktieselskabet Illuut  
Postboks 28  
3900 Nuuk

Reg.nr.: 12570260  
GER-nr.: 12570260  
Stiftet: 22.12.2009  
Hjemsted: Sermersooq  
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

### Bestyrelse

Klaus Jukku Mølgaard, formand  
Birte Flæng Møller  
Inge Bisgård

### Direktion

Jette Larsen, direktør

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Imaneq 33, 6.-7. etage  
Postboks 20  
3900 Nuuk

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Ejendomsaktieselskabet Illuut.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nuuk, den 13.03.2018

### Direktion



Jette Larsen  
direktør

### Bestyrelse



Klaus Jukku Mølgaard  
formand



Birte Flæng Møller



Inge Bisgård

## Den uafhængige revisors påtegning

### Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet Illuut

Vi har revideret årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Illuut for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, der omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 for 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 grønlandsk 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nuuk, den 13.03.2018

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Claus Bech  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

|  | <b>2017</b>  | <b>2016</b>  | <b>2015</b>  | <b>2014</b>  | <b>2013</b>  |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|  | <b>t.kr.</b> | <b>t.kr.</b> | <b>t.kr.</b> | <b>t.kr.</b> | <b>t.kr.</b> |
| <b>Hoved- og nøgletal</b>                |              |              |              |              |              |
| <b>Hovedtal</b>                          |              |              |              |              |              |
| Nettoomsætning                           | 69.801       | 71.031       | 73.160       | 59.971       | 48.204       |
| Bruttoresultat                           | 40.773       | 45.507       | 50.090       | 39.453       | 30.720       |
| Driftsresultat                           | 28.495       | 30.110       | 35.771       | 28.335       | 31.501       |
| Resultat af finansielle poster           | (14.803)     | (9.687)      | (9.074)      | (18.246)     | (11.439)     |
| Årets resultat                           | 12.131       | 13.749       | 16.809       | 3.859        | 13.683       |
| Samlede aktiver                          | 1.339.181    | 1.370.865    | 1.205.066    | 1.269.588    | 969.396      |
| Investeringer i materielle anlægsaktiver | 123.741      | 39.887       | 173.793      | 315.815      | 153.552      |
| Egenkapital                              | 139.109      | 138.178      | 124.430      | 107.621      | 103.763      |
| <b>Nøgletal</b>                          |              |              |              |              |              |
| Bruttomargin (%)                         | 58,4         | 64,1         | 68,5         | 65,8         | 63,7         |
| Nettomargin (%)                          | 17,4         | 19,4         | 23,0         | 6,4          | 28,4         |
| Egenkapitalens forrentning (%)           | 8,7          | 10,5         | 14,5         | 3,7          | 18,3         |
| Soliditetsgrad (%)                       | 10,4         | 10,1         | 10,3         | 8,5          | 10,7         |

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Ejendomsaktieselskabet Illuut A/S er stiftet med det formål, at opføre, eje, subsidiært sælge, udleje og administrere de af selskabet ejede faste ejendomme og øvrige aktiver.

Selskabet er stiftet for at Grønlands Selvstyre kan opnå realkreditfinansiering til bygge- og anlægsprojekter ved anvendelse af selskabet.

Selskabet skal således ikke administrere eller servicere fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

I takt med at boligbyggerier er blevet færdiggjort er det løbende besluttet, at en væsentlig del af boligerne skal anvendes til personaleboliger for ansatte i Selvstyret, i staten samt udlejning til kollegielejligheder.

Illuuts omsætning har i årene 2012 til 2016 haft en vækst på ca.25%, men må forventes at falde over de kommende år som følge af, at selskabet ikke har planer om at bygge, men tværtimod at afhænde boliger i udvalgte områder gennem lejer til ejerordning eller ved frasalg i takt med at boligerne bliver ledige.

Omsætningsfaldet i 2017 i forholdet til året før skyldes blandt andet også, at Illuut pr. 1. januar 2017 har tilbageskødet ca. 400 boliger i Blok 11 – 17 i Nuuk og i den forbindelse er selskabets aktiekapital reduceret med 11,2 mio. kr. Ved tilbageskødningen har selskabet givet afkald på et årligt kapitalafkast på ca. 3 mio. kr.

Der er i 2017 flere lejere, som jævnfør bestemmelser i Inatsisartutlov nr. 17 af 8. juni 2017, hvor en lejer, der i de seneste 5 år (tidligere 7 år) har boet i personalebolig, har overtaget sin personalebolig til almindelig udlejningsbolig.

Der er i 2017 færdiggjort byggeri af 48 boliger, fordelt på 4 bygninger med hver 12 lejligheder. Herefter ejer Illuut ved udgangen af 2017 770 nyere boliger, 1 kontortårn på 7.052 m<sup>2</sup> til udlejning samt 2 mindre lagerhaller til opbevaring af materiel til drift.

Årets resultat er et overskud på 12.131 t.kr. mod et overskud på 13.749 t.kr. i 2016.

Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende. Forventningerne til 2018 er tilsvarende årets resultat.

### Selskabets ledelse

Selskabets bestyrelse ansatte nuværende direktør den 15. februar 2017.

Udover direktøren er der ingen ansatte, idet ydelser som boligadministration, rådgivning, tilsyn og ejendomsservice købes af en række eksterne leverandører.

## Ledelsesberetning

### Strategi

Bestyrelsen har vedtaget en strategi i slutningen af 2017, der primært fokuser på optimering af drift for at holde huslejen på et rimeligt niveau. I forbindelse med udarbejdelse af strategi er der fremkommet en række oplysninger, som er kendetegnende for Illuuts virke, bl.a.

- 2/3 af Illuuts ca. 800 boliger anvendes som personaleboliger til ansatte i Selvstyret eller statens institutioner, mens de resterende er tildelt fra en venteliste til almindelig udlejningsbolig.
- Den gennemsnitlige lejeperiode i er på 1 og 7 måneder
- Tomgangen som følge af den korte lejeperiode udgør en omkostning på ca. 1,4 mio. kr.
- Huslejeprisen i Illuuts boliger ligger mellem 830 – 950 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år

Som del af de strategiske projekter over de næste 2-3 år udgør blandt andet fastholdelse af den gode kvalitet i boligerne gennem implementering af vedligeholdelsesplan på kort og lagt sigt. Af den gennemsnitlige husleje indgår 20% til henlagt vedligehold over de næste 20 år.

Der er i slutningen af 2017 gennemført lejertilfredshedsundersøgelse med henblik på at vurdere muligheden for at optimere Illuuts og leverandørernes ydelser i forhold til lejerne. Lejertilfredsheden er generelt høj primært som følge af, at boligerne er nye. Til gengæld er lejerne mindre tilfredse med det høje lejenniveau, hvilket skyldes finansieringsformen og behovet for at hensætte midler til langsigtet vedligeholdelse for at undgå efterslæb på reovering af boligerne.

### Samfundsansvar

I tilknytning til bestyrelsens vedtagelse af strategiske projekter, blev politikker for selskabets samfundsansvar og kommunikationsstrategi også vedtaget i slutningen af 2017. Illuuts boliger og lejere er selvsagt kernen i de politikker, som selskabet vedtager og skal leve op til i sin drift.

### Afhændelse af boliger

Illuut kan afhænde boliger i enkelte ejendomme for at sikre, at der er et flertal af ejere i ejendomme for at undgå kombination med lejere og ejere. Ordningen med at sælge boliger er vedtaget i 2013. Boligerne sælges efterhånden som lejerne ønsker at købe eller ved at udbyde ledige boliger offentligt. Indsatsen med salg af boliger forventes at fortsætte i 2018 med samme omfang som i 2017, dvs. ca. 10 boliger om året.

Der afhændes boliger i følgende ejendomme:

| Område              | Solgt i 2017 | Resterende boliger primo 2018 |
|---------------------|--------------|-------------------------------|
| Tuapannguit, tårn 6 | 3            | 17                            |
| Natsiaq 2           | 3            | 6                             |
| Rækkehuse 41-45     | 6            | 29                            |

Der påbegyndes ikke salg i andre ejendomme før hovedparten i de nuværende ejendomme er solgt.



## Ledelsesberetning

### Målsætninger og forventninger til kommende år

Udover optimering af drift baseret på eksisterende ejendomme, var det forventningen, at selskabet skulle igangsætte byggeri til Kalaallit Nunaata Radioa, KNR. Imidlertid er dette projekt indtil videre sat i bero af Selvstyret.

Det er fortsat planen, at selskabet skal benyttes som bygherre i forbindelse med etablering af ca. 500 studieboliger. Projektet igangsættes når Selvstyret har fået vedtaget sektorplan for uddannelsesområdet. Udbuddet af det første byggeri forventes at blive realiseret i efteråret 2018.

Ledelsen forventer, at der på eksisterende aktivitet på boliger vil være et fald i omsætningen i takt med at boliger afhændes, idet der aktuelt ikke er planer jævnfør finansloven om at opføre nye boliger udover kollegie-projektet.

### Risici

Illuuts samlede økonomi er knyttet til selskabets rammevilkår med hensyn til lånefinansiering. En væsentlig del af aktiverne er finansieret ved offentlige rente- og afdragsfrie lån. Illuut optager løbende fast forrentede realkreditlån med afvikling for at sikre en stabil refinansiering af de offentlige lån.

Prisudviklingen for huslejen afspejler udvikling i driftsomkostningerne. Efter en årrække uden lejestigning blev der foretaget en regulering i 2017 med 3% og i 2018 med 2%. Da der er registreret ca. 700 personer til venteliste til almen udlejningsbolig må efterspørgslen anses for at være højt.

Ejendommene er forsikret for fysiske skader og ansvar. Det vurderes, at der ikke er tekniske risici udover de beskeden antal tvister, som kan påvirke resultatet væsentligt ifald disse ikke skulle falde ud til selskabets fordel.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse C (mellem).

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning i form af huslejeindtægt, kapitalafkast og lignende indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikovergang har fundet sted.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere samt bestyrelseshonorar.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, samt amortisering af finansielle forpligtelser.

### Skat

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

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

|  |          |
|--|----------|
| Bygninger, med restværdi på 0 eller 50 % | 30-50 år |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar  | 5 år     |

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til sanering af ejendomme.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med en forventet forfaldstid, der ligger ud over et år fra balancedagen, måles til tilbagediskonteret værdi.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb, udvikling, forbedring og salg mv. af materielle anlægsaktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedskapitalen og de omkostninger, der er forbundet hermed, samt optagelse af lån, indgåelse af finansielle leasingaftaler, afdrag på rentebærende gæld, køb af egne aktier og betaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger med fradrag af kortfristet bankgæld.

## Anvendt regnskabspraksis

### Hoved- og nøgletal

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger & Nøgletal 2015".

| <b>Nøgletal</b>                | <b>Beregningsformel</b>  | <b>Nøgletal udtrykker</b>   |
|--------------------------------|--|---|
| Bruttomargin (%)               | $\frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$   | Virksomhedens driftsmæssige gearing.  |
| Nettomargin (%)                | $\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$   | Virksomhedens driftsmæssige rentabilitet.   |
| Egenkapitalens forrentning (%) | $\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gns. egenkapital}}$ | Virksomhedens forrentning af den kapital, som ejerne har investeret i virksomheden. |
| Soliditetsgrad (%)             | $\frac{\text{Egenkapital} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$     | Virksomhedens finansielle styrke.   |

## Resultatopgørelse for 2017

|  | <u>Note</u> | <u>2017<br/>t.kr.</u> | <u>2016<br/>t.kr.</u> |
|--|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Nettoomsætning                                   |             | 69.801                | 71.031                |
| Andre eksterne omkostninger                      |             | (3.771)               | (4.751)               |
| Ejendomsomkostninger                             |             | <u>(25.257)</u>       | <u>(20.773)</u>       |
| <b>Bruttoresultat</b>                            |             | <b>40.773</b>         | <b>45.507</b>         |
| Personaleomkostninger                            | 1           | (1.543)               | (779)                 |
| Af- og nedskrivninger                            | 2           | <u>(10.735)</u>       | <u>(14.618)</u>       |
| <b>Driftsresultat</b>                            |             | <b>28.495</b>         | <b>30.110</b>         |
| Andre finansielle omkostninger                   |             | <u>(14.803)</u>       | <u>(9.687)</u>        |
| <b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b> |             | <b>13.692</b>         | <b>20.423</b>         |
| Skat af ordinært resultat                        | 3           | <u>(1.561)</u>        | <u>(6.674)</u>        |
| <b>Årets resultat</b>                            |             | <b><u>12.131</u></b>  | <b><u>13.749</u></b>  |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>           |             |                       |                       |
| Øvrige reserver                                  |             | 7.448                 | 6.155                 |
| Overført resultat                                |             | <u>4.683</u>          | <u>7.594</u>          |
|  |             | <b><u>12.131</u></b>  | <b><u>13.749</u></b>  |

**Balance pr. 31.12.2017**

|   | <u>Note</u> | <u>2017<br/>t.kr.</u>          | <u>2016<br/>t.kr.</u>          |
|---|-------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Grunde og bygninger                         |             | 1.323.249                      | 1.311.994                      |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar     |             | 3.916                          | 5.281                          |
| Materielle anlægsaktiver under udførelse    |             | 0                              | 43.398                         |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>             | 4           | <u><b>1.327.165</b></u>        | <u><b>1.360.673</b></u>        |
| <b>Anlægsaktiver</b>                        |             | <u><b>1.327.165</b></u>        | <u><b>1.360.673</b></u>        |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser |             | 505                            | 36                             |
| Andre tilgodehavender                       |             | 565                            | 558                            |
| <b>Tilgodehavender</b>                      |             | <u><b>1.070</b></u>            | <u><b>594</b></u>              |
| <b>Likvide beholdninger</b>                 |             | <u><b>10.946</b></u>           | <u><b>9.598</b></u>            |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                    |             | <u><b>12.016</b></u>           | <u><b>10.192</b></u>           |
| <b>Aktiver</b>                              |             | <u><u><b>1.339.181</b></u></u> | <u><u><b>1.370.865</b></u></u> |

## Balance pr. 31.12.2017

|  | <u>Note</u> | <u>2017<br/>t.kr.</u>   | <u>2016<br/>t.kr.</u>   |
|--|-------------|-------------------------|-------------------------|
| Virksomhedskapital                                 | 5           | 54.110                  | 64.110                  |
| Overkurs ved emission                              |             | 0                       | 1.200                   |
| Øvrige reserver                                    |             | 39.625                  | 32.177                  |
| Overført overskud eller underskud                  |             | <u>45.374</u>           | <u>40.691</u>           |
| <b>Egenkapital</b>                                 |             | <b><u>139.109</u></b>   | <b><u>138.178</u></b>   |
| <br>   |             |                         |                         |
| Udskudt skat                                       | 6           | 42.117                  | 40.556                  |
| Andre hensatte forpligtelser                       |             | <u>0</u>                | <u>23.800</u>           |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                      |             | <b><u>42.117</u></b>    | <b><u>64.356</u></b>    |
| <br>   |             |                         |                         |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |             | 217.026                 | 224.791                 |
| Anden gæld   |             | <u>800.861</u>          | <u>783.788</u>          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 7           | <b><u>1.017.887</u></b> | <b><u>1.008.579</u></b> |
| <br>   |             |                         |                         |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 7           | 9.970                   | 8.696                   |
| Bankgæld   |             | 103.382                 | 124.239                 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           |             | 2.340                   | 4.836                   |
| Anden gæld   |             | <u>24.376</u>           | <u>21.981</u>           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |             | <b><u>140.068</u></b>   | <b><u>159.752</u></b>   |
| <br>   |             |                         |                         |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                          |             | <b><u>1.157.955</u></b> | <b><u>1.168.331</u></b> |
| <br>   |             |                         |                         |
| <b>Passiver</b>                                    |             | <b><u>1.339.181</u></b> | <b><u>1.370.865</u></b> |
| <br>   |             |                         |                         |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 9           |                         |                         |
| Nærtstående parter med bestemmende indflydelse     | 10          |                         |                         |
| Transaktioner med nærtstående parter               | 11          |                         |                         |
| Ejerforhold  | 12          |                         |                         |



## Egenkapitaloppgørelse for 2017

|                           | <b>Virksomheds-<br/>kapital<br/>t.kr.</b> | <b>Overkurs<br/>ved<br/>emission<br/>t.kr.</b> | <b>Øvrige<br/>reserver<br/>t.kr.</b> | <b>Overført<br/>overskud<br/>eller<br/>underskud<br/>t.kr.</b> | <b>I alt<br/>t.kr.</b> |
|---------------------------|---|--|--------------------------------------|--|------------------------|
| Egenkapital primo         | 64.110                                    | 1.200  | 32.177                               | 40.691   | 138.178                |
| Kapitalnedsættelse        | (10.000)                                  | (1.200)  | 0                                    | 0  | (11.200)               |
| Årets resultat            | <u>0</u>                                  | <u>0</u>                                       | <u>7.448</u>                         | <u>4.683</u>   | <u>12.131</u>          |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b><u>54.110</u></b>                      | <b><u>0</u></b>                                | <b><u>39.625</u></b>                 | <b><u>45.374</u></b>   | <b><u>139.109</u></b>  |

### Egenkapitalens øvrige reserver – vedligeholdelsesforpligtelsen

Øvrige reserver vedrører en øremærket reserve til vedligeholdelse af selskabets ejendomme.

## Pengestrømsopgørelse for 2017

|  | <u>Note</u> | <u>2017<br/>t.kr.</u>  | <u>2016<br/>t.kr.</u>   |
|--|-------------|------------------------|-------------------------|
| Driftsresultat                                       |             | 28.495                 | 30.110                  |
| Af- og nedskrivninger                                |             | 10.735                 | 14.618                  |
| Ændring i arbejdskapital                             | 8           | <u>(577)</u>           | <u>3.136</u>            |
| <b>Pengestrømme vedrørende primær drift</b>          |             | <b>38.653</b>          | <b>47.864</b>           |
| Betalte finansielle omkostninger                     |             | (14.803)               | (9.687)                 |
| Betalt selskabsskat                                  |             | <u>0</u>               | <u>(3.346)</u>          |
| <b>Pengestrømme vedrørende drift</b>                 |             | <b>23.850</b>          | <b>34.831</b>           |
| Køb mv. af materielle anlægsaktiver                  |             | (40.386)               | (39.887)                |
| Salg af materielle anlægsaktiver                     |             | <u>28.159</u>          | <u>10.607</u>           |
| <b>Pengestrømme vedrørende investeringer</b>         |             | <b>(12.227)</b>        | <b>(29.280)</b>         |
| Optagelse af lån                                     |             | 0                      | 150.000                 |
| Afdrag på lån mv.                                    |             | (6.491)                | (159.026)               |
| Optagelse af gæld til tilknyttede virksomheder       |             | 17.073                 | 0                       |
| Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder |             | <u>0</u>               | <u>(4.314)</u>          |
| <b>Pengestrømme vedrørende finansiering</b>          |             | <b>10.582</b>          | <b>(13.340)</b>         |
| <b>Ændring i likvider</b>                            |             | <b>22.205</b>          | <b>(7.789)</b>          |
| Likvider primo                                       |             | <u>(114.641)</u>       | <u>(106.852)</u>        |
| <b>Likvider ultimo</b>                               |             | <b><u>(92.436)</u></b> | <b><u>(114.641)</u></b> |
| Likvider ultimo sammensætter sig af:                 |             |                        |                         |
| Likvide beholdninger                                 |             | 10.946                 | 9.598                   |
| Kortfristet gæld til banker                          |             | <u>(103.382)</u>       | <u>(124.239)</u>        |
| <b>Likvider ultimo</b>                               |             | <b><u>(92.436)</u></b> | <b><u>(114.641)</u></b> |

## Noter

|   | <b>2017</b><br><b>t.kr.</b>                                       | <b>2016</b><br><b>t.kr.</b>   |   |
|---|---|---|---|
| <b>1. Personaleomkostninger</b>                                     |   |   |   |
| Gager og løn  | 1.435   | 772   |   |
| Pensioner   | 81  | 0   |   |
| Andre personaleomkostninger   | 27  | 7   |   |
|   | <b>1.543</b>  | <b>779</b>  |   |
| <br>  |   |   |   |
| Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere                   | <b>1</b>  | <b>1</b>  |   |
|   |   |   |   |
|   | <b>Ledelsesve</b><br><b>derlag</b><br><b>2017</b><br><b>t.kr.</b> | <b>Forpligtelse</b><br><b>r til at yde</b><br><b>pension</b><br><b>2017</b><br><b>t.kr.</b> | <b>Ledelsesve</b><br><b>derlag</b><br><b>2016</b><br><b>t.kr.</b> |
| Direktion   | 1.160   | 81  | 618   |
| Bestyrelse  | 275   | 0   | 154   |
|   | <b>1.435</b>  | <b>81</b>   | <b>772</b>  |
|   |   |   |   |
|   |   | <b>2017</b><br><b>t.kr.</b>   | <b>2016</b><br><b>t.kr.</b>                                       |
| <b>2. Af- og nedskrivninger</b>                                     |   |   |   |
| Afskrivninger på materielle anlægsaktiver                           |   | 17.089  | 16.902  |
| Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver |   | (6.354)   | (2.284)   |
|   |   | <b>10.735</b>   | <b>14.618</b>   |
|   |   |   |   |
|   |   | <b>2017</b><br><b>t.kr.</b>   | <b>2016</b><br><b>t.kr.</b>                                       |
| <b>3. Skat af ordinært resultat</b>                                 |   |   |   |
| Ændring af udskudt skat   |   | 1.561   | 6.674   |
|   |   | <b>1.561</b>  | <b>6.674</b>  |

## Noter

|  | <b>Grunde og<br/>bygninger<br/>t.kr.</b> | <b>Andre<br/>anlæg,<br/>driftsmateri<br/>el og<br/>inventar<br/>t.kr.</b> | <b>Materielle<br/>anlægsakti<br/>ver under<br/>udførelse<br/>t.kr.</b> |                       |                       |
|--|--|---|--|-----------------------|-----------------------|
| <b>4. Materielle anlægsaktiver</b>       |  |   |  |                       |                       |
| Kostpris primo                           | 1.370.214                                | 8.831   | 43.398   |                       |                       |
| Overførsler                              | 0  | 0   | (83.355)   |                       |                       |
| Tilgange                                 | 83.595                                   | 189   | 39.957   |                       |                       |
| Afgange                                  | (58.960)                                 | (342)   | 0  |                       |                       |
| <b>Kostpris ultimo</b>                   | <b>1.394.849</b>                         | <b>8.678</b>  | <b>0</b>   |                       |                       |
| Af- og nedskrivninger primo              | (58.220)                                 | (3.550)   | 0  |                       |                       |
| Årets afskrivninger                      | (15.536)                                 | (1.553)   | 0  |                       |                       |
| Tilbageførsel ved afgang                 | 2.156                                    | 341   | 0  |                       |                       |
| <b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>      | <b>(71.600)</b>                          | <b>(4.762)</b>  | <b>0</b>   |                       |                       |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>      | <b>1.323.249</b>                         | <b>3.916</b>  | <b>0</b>   |                       |                       |
|  | <b>2017<br/>t.kr.</b>                    | <b>2016<br/>t.kr.</b>   | <b>2015<br/>t.kr.</b>  | <b>2014<br/>t.kr.</b> | <b>2013<br/>t.kr.</b> |
| <b>5. Virksomhedskapital</b>             |  |   |  |                       |                       |
| <b>Bevægelser i virksomhedskapitalen</b> |  |   |  |                       |                       |
| Virksomhedskapital primo                 | 64.110                                   | 64.110  | 64.110   | 64.110                | 20.000                |
| Kapitalforhøjelse                        | 0  | 0   | 0  | 0                     | 44.110                |
| Kapitalnedsættelse                       | (10.000)                                 | 0   | 0  | 0                     | 0                     |
| <b>Virksomhedskapital ultimo</b>         | <b>54.110</b>                            | <b>64.110</b>   | <b>64.110</b>  | <b>64.110</b>         | <b>64.110</b>         |
|  |  |   | <b>2017<br/>t.kr.</b>  | <b>2016<br/>t.kr.</b> |                       |
| <b>6. Udskudt skat</b>                   |  |   |  |                       |                       |
| Materielle anlægsaktiver                 |  |   | 42.367   | 40.854                |                       |
| Tilgodehavender                          |  |   | (250)  | (298)                 |                       |
|  |  |   | <b>42.117</b>  | <b>40.556</b>         |                       |

## Noter

|   | <b>Forfald<br/>inden 12<br/>måneder<br/>2016<br/>t.kr.</b> | <b>Forfald<br/>inden 12<br/>måneder<br/>2017<br/>t.kr.</b> | <b>Forfald efter<br/>12 måneder<br/>2017<br/>t.kr.</b> | <b>Restgæld<br/>efter 5 år<br/>2017<br/>t.kr.</b> |
|---|--|--|--|---|
| <b>7. Langfristede<br/>gældsforpligtelser</b> |  |  |  |   |
| Gæld til realkreditinstitutter                | 8.696  | 9.970  | 217.026  | 175.304   |
| Anden gæld                                    | 0  | 0  | 800.861  | 800.861   |
|   | <b>8.696</b>   | <b>9.970</b>   | <b>1.017.887</b>                                       | <b>976.165</b>                                    |

Langfristet anden gæld består af rente og afdragsfrie lån fra Grønlands Selvstyre.

|                                    | <b>2017<br/>t.kr.</b> | <b>2016<br/>t.kr.</b> |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>8. Ændring i arbejdskapital</b> |                       |                       |
| Ændring i tilgodehavender          | (476)                 | 8.208                 |
| Ændring i leverandørgæld mv.       | (101)                 | (5.072)               |
|                                    | <b>(577)</b>          | <b>3.136</b>          |

### 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Bank- og prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme, pant udgør 361.996 t.kr.

Gæld til Grønlands Selvstyre er sikret ved pant i ejendomme, pant udgør 800.861 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 1.286.327 t.kr.

Selskabet har via GrønlandsBANKEN stillet betalings- og arbejdsгарантиer på 20.833 t.kr.

### 10. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse – Grønlands Selvstyre ejer alle aktier i selskabet og har dermed bestemmende indflydelse på dette.

### 11. Transaktioner med nærtstående parter

Der er opkrævet husleje for lejemål til Grønlands Selvstyre og disses underliggende institutioner på 22.456 t.kr. i 2017.

Der udstedes gældsbreve fra Grønlands Selvstyre ved byggeprojekters afslutning i henhold til Finansloven.

## Noter

### 12. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Grønlands Selvstyre