

Deloitte
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
CVR nr. 33963556
Imaneq 33, 6.-7. etage
Postboks 20
3900 Nuuk

Telefon +299 321511
Telefax +299 322711
www.deloitte.dk

Ejendomsaktieselskabet Illuut

Aqqusinersuaq 39, Postboks 28

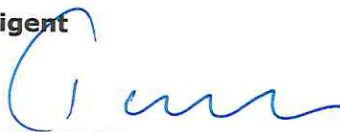
3900 Nuuk

CVR-nr. 12570260

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 08.04.2019

Dirigent



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

Navn: Poul Knudsen

Indholdsfortegnelse

	Side
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse for 2018	13
Balance pr. 31.12.2018	14
Egenkapitalopgørelse for 2018	16
Pengestrømsopgørelse for 2018	17
Noter	18

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsaktieselskabet Illuut
Aqqusinersuaq 39, Postboks 28
3900 Nuuk

CVR-nr.: 12570260

Stiftet: 22.12.2009

Hjemsted: Sermersooq

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Bestyrelse

Klaus Jukku Mølgaard, formand

Birte Flæng Møller

Inge Magdaline Petrine 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 01.01.2018 - 31.12.2018 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. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nuuk, den 06.03.2019

Direktion



Jette Larsen
direktør

Bestyrelse



Klaus Jukku Mølgård
formand



Birte Flæng Møller



Inge Magdaline Petrine Bisgård

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet Illuut

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Illuut for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Grønland. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Grønland, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, 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 et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Grønland, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan

findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Grønland, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Nuuk, den 06.03.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 36



Allan Pedersen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 14952

Ledelsesberetning

	2018	2017	2016	2015	2014
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hoved- og nøgletal					
Hovedtal					
Nettoomsætning	72.209	69.801	71.031	73.160	59.971
Bruttoresultat	47.038	40.772	45.507	50.090	39.453
Driftsresultat	38.007	28.494	30.110	35.771	28.335
Resultat af finansielle poster	(7.686)	(14.802)	(9.687)	(9.074)	(18.246)
Årets resultat	20.679	12.131	13.749	16.809	3.859
Samlede aktiver	1.315.770	1.339.307	1.370.985	1.204.560	1.269.588
Investeringer i materielle anlægsaktiver	7.541	123.741	39.887	173.793	315.815
Egenkapital	159.788	139.109	138.178	124.430	107.621
Nøgletal					
Bruttomargin (%)	65,1	58,4	64,1	68,5	65,8
Nettomargin (%)	28,6	17,4	19,4	23,0	6,4
Egenkapitalens forrentning (%)	13,8	8,7	10,5	14,5	3,7
Soliditetsgrad (%)	12,1	10,4	10,1	10,3	8,5

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.

Bestyrelsen har i 2018 afholdt 4 møder.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

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

Illuuts omsætning må forventes at falde over de næste par år som følge af, at selskabet først forventes at blive udlejer af nye byggeprojekter om tidligst 2 år, ligesom der afhændes boliger i udvalgte områder gennem lejer til ejerordning eller ved frasalg i takt med at boligerne bliver ledige.

Omsætningsfaldet i 2018 i forholdet til året før skyldes blandt andet, at Illuut solgte flere boliger i 2017 end tidligere år.

Der er 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, der har overtaget sine personaleboliger til almindelig udlejningsbolig. Dette vil fortsat medvirke til et større pres på boligbehovet.

Der blev i 2017 færdiggjort byggeri af 48 boliger, fordelt på 4 bygninger med hver 12 lejligheder. Herefter ejer Illuut ved udgangen af 2018 (770) nyere boliger, 1 kontortårn på 7.052 m² til udlejning samt 2 mindre lagerhaller til opbevaring af materiel til drift.

Illuut har i slutningen af 2018 frasolgt en lagerhal på 517 m² bebygget areal.

Årets resultat før skat på 30.321 t.kr. anses for tilfredsstillende.

Kapitalberedskab

Selskabets egenkapital udgør 159,8 mio.kr. (2017: 139,1 mio.kr.), hvilket giver en soliditet på 12,1 % (2017: 10,4 %). Selskabets gæld til Grønlands Selvstyre er rente- og afdragsfri og udgør 799,0 mio.kr. (2017: 800,9 mio.kr.). Selskabets soliditet udgør inkl. gæld til Grønlands Selvstyre 72,9 % (2017: 70,2 %). Der er i året genereret positive pengestrømme fra driften på 38,5 mio.kr. (2017: 23,9 mio.kr.).

Kapitalberedskabet vurderes på denne baggrund at være tilstrækkeligt til sikring af selskabets drift.

Selskabets ledelse

Der er ingen ansatte ud over direktøren, idet ydelser som boligadministration, rådgivning, tilsyn og ejendomsservice købes af en række eksterne leverandører. Det kan blive nødvendigt at ansætte en medarbejder med byggefaglig baggrund, såfremt Illuut tilføres nye byggeprojekter.

Ledelsesberetning

Strategiske projekter

Bestyrelsen har løbende opdateret selskabets strategi, hvor der primært fokuseres på optimering af drift for at holde huslejen på et rimeligt niveau gennem konkrete strategiske projekter.

Selskabet har stor fokus på 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. Den henlagte vedligeholdelse udgjorde i udgangen af 2018 54,1 mio. kr., som indgår i selskabets egenkapital.

Der er i 2018 opstartet et nyt tiltag med et årligt vedligeholdelsestjek af samtlige lejligheder, hvor døre, vinduer, køkkendele, bad, ventiler og belysning bliver smurt og gennemgået for evt. løse dele. I forbindelse med en del 5 års gennemgange i 2018 blev det konstateret, at lejerne har behov for at få monteret elstik i altaner for at undgå gennemføring af ledninger gennem døre og vinduer til altaner. Der er i 2018 monteret ca. 450 stik, og det er planen at montere resten, ca. 250 stik, i 2019.

I samarbejde med INI A/S er der i 2018 etableret en række miljøhuse for at undgå lugtgener i opgange samtidig med at lejerne tilbydes bortskaffelse af storskrald.

Illuut har besluttet at gennemføre en lejertilfredshedsundersøgelse hvert andet år. Den første undersøgelse viste at lejertilfredsheden generelt er høj primært fordi boligerne er nye. Til gengæld er lejerne mindre tilfredse med det høje lejeniveau, hvilket skyldes finansieringsformen og behovet for at hensætte midler til langsigtet vedligeholdelse for at undgå efterslæb på renovering af boligerne. Der gennemføres en ny måling i 2019.

Der er i 2018 lanceret en ny hjemmeside med adgang til selvbetjeningsløsninger til såvel lejere og ansøgere. Datagenereringen i selvbetjeningsløsningerne er knyttet til administrationssystemet Unik. På sigt skal hjemmesiden og systemerne medvirke til en forenkling af administration.

Samfundsansvar

I tilknytning til bestyrelsens vedtagelse af strategiske projekter er der vedtaget politikker for selskabets samfundsansvar og kommunikationsstrategi. Illuuts boliger og lejere er selvsagt fortsat 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 på markedsmæssige vilkår. Indsatsen med salg af boliger forventes at fortsætte i 2019 med samme omfang som i 2018, dvs. ca. 10 boliger om året.

Ledelsesberetning

Der afhændes boliger i følgende ejendomme:

Ejendomme	Solgt i 2018	Resterende ultimo 2018
Tuapannguit 3, tårn 6	5	11 ud af 30
Natsiaq 2	2	4 ud af 16
Rækkehuse 41 – 45	5	24 ud af 48

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

Målsætninger og forventninger til kommende år

Der vil fortsat være fokus på optimering af drift af eksisterende ejendomme, samtidig med at der arbejdes på at fremskaffe bedst mulig byggekredit for de projekter, hvor Illuut i henhold til finansloven for 2019 forventes at påtage sig rollen som bygherre.

Projektet med 1. etape af studieboliger og indkvarteringsboliger til medlemmer i Inatsisartut forventes at komme i udbud i starten af 2019, hvorefter Illuut overtager bygherreansvaret ved indgåelse af entreprisekontrakt.

Ledelsen forventer dog, at der ikke sker en øgning på omsætningen, før projekterne står klar primo 2022 – 2024. Derimod forventes et mindre fald i den mellemliggende periode som følge af salg af boliger i de før omtalte ejendomme.

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 lejeregulering blev der foretaget en regulering i 2017 med 3% og i 2018 med 2%, mens der fra 1. januar 2019 vil være en regulering på 1%.

Da der fortsat er registreret ca. 700 personer til venteliste til almene udlejningsboliger, 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 risikoovergang til køber har fundet sted.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, 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, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle 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 og immaterielle 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 posterings direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner 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 kontante beholdninger og 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

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 nominal 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, herunder anskaffelse af finansielt leasede aktiver.

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.

Hoved- og nøgletal

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

Nøgletal	Beregningsformel	Nøgletal udtrykker
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 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 t.kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Nettoomsætning		72.209	69.801
Andre eksterne omkostninger		(3.014)	(3.772)
Ejendomsomkostninger		<u>(22.157)</u>	<u>(25.257)</u>
Bruttoresultat		47.038	40.772
Personaleomkostninger	1	(1.434)	(1.543)
Af- og nedskrivninger	2	<u>(7.597)</u>	<u>(10.735)</u>
Driftsresultat		38.007	28.494
Andre finansielle omkostninger		<u>(7.686)</u>	<u>(14.802)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		30.321	13.692
Skat af ordinært resultat	3	<u>(9.642)</u>	<u>(1.561)</u>
Årets resultat		<u>20.679</u>	<u>12.131</u>
Forslag til resultatdisponering			
Øvrige reserver		14.451	7.448
Overført resultat		<u>6.228</u>	<u>4.683</u>
		<u>20.679</u>	<u>12.131</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>t.kr.</u>	<u>2017</u> <u>t.kr.</u>
Grunde og bygninger		1.288.882	1.323.248
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		2.881	3.918
Materielle anlægsaktiver under udførelse		<u>1.635</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>1.293.398</u>	<u>1.327.166</u>
Anlægsaktiver		<u>1.293.398</u>	<u>1.327.166</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.142	505
Andre tilgodehavender		<u>1.435</u>	<u>690</u>
Tilgodehavender		<u>2.577</u>	<u>1.195</u>
Likvide beholdninger		<u>19.795</u>	<u>10.946</u>
Omsætningsaktiver		<u>22.372</u>	<u>12.141</u>
Aktiver		<u>1.315.770</u>	<u>1.339.307</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 t.kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	5	54.110	54.110
Øvrige reserver		54.077	39.626
Overført overskud eller underskud		<u>51.601</u>	<u>45.373</u>
Egenkapital		<u>159.788</u>	<u>139.109</u>
Udskudt skat	6	<u>51.759</u>	<u>42.117</u>
Hensatte forpligtelser		<u>51.759</u>	<u>42.117</u>
Gæld til realkreditinstitutter		206.875	217.026
Anden gæld		<u>798.959</u>	<u>800.861</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>1.005.834</u>	<u>1.017.887</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	10.151	9.970
Bankgæld		59.418	103.382
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.668	2.340
Anden gæld		<u>26.152</u>	<u>24.502</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>98.389</u>	<u>140.194</u>
Gældsforpligtelser		<u>1.104.223</u>	<u>1.158.081</u>
Passiver		<u>1.315.770</u>	<u>1.339.307</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	10		
Transaktioner med nærtstående parter	11		
Ejerforhold	12		

Egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksomhedskapital t.kr.	Øvrige reserver t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	54.110	39.626	45.373	139.109
Årets resultat	0	14.451	6.228	20.679
Egenkapital ultimo	54.110	54.077	51.601	159.788

Øvrige reserver vedrører øremærket reserve til vedligeholdelse af selskabets ejendomme.

Pengestrømsopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 t.kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Driftsresultat		38.007	28.495
Af- og nedskrivninger		7.597	10.735
Ændring i arbejdskapital	8	596	(577)
Pengestrømme vedrørende primær drift		46.200	38.653
Betalte finansielle omkostninger		(7.686)	(14.803)
Pengestrømme vedrørende drift		38.514	23.850
Køb mv. af materielle anlægsaktiver		(7.541)	(40.386)
Salg af materielle anlægsaktiver		33.712	28.159
Pengestrømme vedrørende investeringer		26.171	(12.227)
Afdrag på lån mv.		(9.970)	(6.491)
Optagelse af gæld til tilknyttede virksomheder		0	17.073
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		(1.902)	0
Pengestrømme vedrørende finansiering		(11.872)	10.582
Ændring i likvider		52.813	22.205
Likvider primo		(92.436)	(114.641)
Likvider ultimo		(39.623)	(92.436)
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		19.795	10.946
Kortfristet gæld til banker		(59.418)	(103.382)
Likvider ultimo		(39.623)	(92.436)

Noter

			2018	2017
			t.kr.	t.kr.
1. Personaleomkostninger				
Gager og løn			1.293	1.435
Pensioner			100	81
Andre personaleomkostninger			41	27
			1.434	1.543
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere			1	1
	Ledelsesve	Forpligtelse	Ledelsesve	Forpligtelse
	derlag	r til at yde	derlag	r til at yde
	2018	pension	2017	pension
	t.kr.	2018	t.kr.	2017
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Direktion	1.151	100	1.160	81
Bestyrelse	275	0	275	0
	1.426	100	1.435	81
2. Af- og nedskrivninger				
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver			16.846	17.089
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver			(9.249)	(6.354)
			7.597	10.735
3. Skat af ordinært resultat				
Ændring af udskudt skat			9.642	1.561
			9.642	1.561

Noter

	Grunde og bygninger t.kr.	Andre anlæg, driftsmateri el og inventar t.kr.	Materielle anlægsakti ver under udførelse t.kr.		
4. Materielle anlægsaktiver					
Kostpris primo	1.394.848	8.679	0		
Tilgange	5.906	0	1.635		
Afgange	(27.211)	0	0		
Kostpris ultimo	1.373.543	8.679	1.635		
Af- og nedskrivninger primo	(71.600)	(4.761)	0		
Årets afskrivninger	(15.809)	(1.037)	0		
Tilbageførsel ved afgang	2.748	0	0		
Af- og nedskrivninger ultimo	(84.661)	(5.798)	0		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.288.882	2.881	1.635		
	2018 t.kr.	2017 t.kr.	2016 t.kr.	2015 t.kr.	2014 t.kr.
5. Virksomhedskapital					
Bevægelser i virksomhedskapitalen					
Virksomhedskapital primo	54.110	64.110	64.110	64.110	64.110
Kapitalnedsættelse	0	(10.000)	0	0	0
Virksomhedskapital ultimo	54.110	54.110	64.110	64.110	64.110
			2018 t.kr.	2017 t.kr.	
6. Udskudt skat					
Materielle anlægsaktiver			51.980	42.367	
Tilgodehavender			(250)	(250)	
			51.730	42.117	
	Forfald inden 12 måneder 2017 t.kr.	Forfald inden 12 måneder 2018 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2018 t.kr.	Restgæld efter 5 år 2018 t.kr.	
7. Langfristede gældsforpligtelser					
Gæld til realkreditinstitutter	9.970	10.151	206.875	164.397	
Anden gæld	0	0	798.959	798.959	
	9.970	10.151	1.005.834	963.356	

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

Noter

	2018	2017
	t.kr.	t.kr.
8. Ændring i arbejdskapital		
Ændring i tilgodehavender	(1.382)	(476)
Ændring i leverandørgæld mv.	1.978	(101)
	596	(577)

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Bank- og prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme, gæld udgør 276.444 t.kr.

Gæld til Grønlands Selvstyre er sikret ved pant i ejendomme, gæld udgør 798.959 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 1.289.882 t.kr.

10. 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 22.685 t.kr. i 2018 (2017: 22.456 t.kr.).

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

12. Ejerforhold

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

Grønlands Selvstyre