



Ejendomsaktieselskabet Illuut

Aqqusinersuaq 39
3900 Nuuk
CVR-nr. 12570260

Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
15.06.2021

Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2020	13
Balance pr. 31.12.2020	14
Egenkapitalopgørelse for 2020	16
Pengestrømsopgørelse for 2020	17
Noter	18
Anvendt regnskabspraksis	21

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsaktieselskabet Illuut
Aqqusinersuaq 39
3900 Nuuk

CVR-nr.: 12570260
Stiftelsesdato: 22.12.2009
Hjemsted: Sermersooq
Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

Bestyrelse

Steffen Niels Hendrik Ulrich-Lynge, formand
Finn Olesen, næstformand
Jørgen Aqe Møller
Nikolaj Henry Jakob Ezekiasen

Direktion

Torben Pauls, adm. dir.

Revisor

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for Ejendomsaktieselskabet Illuut.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nuuk, den 28.04.2021

Direktion

Torben Pauls

adm. dir.

Bestyrelse

Steffen Niels Hendrik Ulrich-Lyng

formand

Finn Olesen

næstformand

Jørgen Aqe Møller

Nikolaj Henry Jakob Ezekiassen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet Illuut

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Illuut for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020, 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. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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 Danmark. 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 Danmark, 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 Danmark, 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 brugerne 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 Danmark, 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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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 anvendte 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 blandt andet 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 herudover 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 28.04.2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Allan Pedersen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne14952

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

	2020	2019	2018	2017	2016
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Nettoomsætning	70.632	71.211	72.209	69.801	71.031
Bruttoresultat	47.437	45.912	47.037	40.772	45.507
Driftsresultat	27.948	34.985	38.006	28.494	30.110
Resultat af finansielle poster	(4.537)	(12.021)	(7.686)	(14.802)	(9.687)
Årets resultat	17.207	25.482	20.678	12.131	13.751
Balancesum	1.296.558	1.299.171	1.315.769	1.322.713	1.315.876
Investeringer i materielle aktiver	7.179	10.263	7.541	123.741	39.887
Egenkapital	202.477	185.270	159.788	139.109	161.978
Pengestrømme fra driftsaktivitet	31.592	42.808	38.514	23.850	34.831
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	10.424	8.684	26.171	(12.227)	(29.280)
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	(19.887)	(48.679)	(11.872)	10.582	(13.340)
Nøgletal					
Bruttoavance (%)	67,16	64,47	65,14	58,41	64,07
EBIT-margin (%)	39,57	49,13	52,63	40,82	42,39
Nettomargin (%)	24,36	35,78	28,64	17,38	19,36
Egenkapitalforrentning (%)	8,88	14,77	13,84	8,06	10,47
Soliditetsgrad (%)	15,62	14,26	12,14	10,52	12,31

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens gældende version af "Anbefalinger & Nøgletal".

Bruttoavance (%):

$\frac{\text{Bruttoresultat} * 100}{\text{Nettoomsætning}}$

Nettoomsætning

EBIT-margin (%):

$\frac{\text{Driftsresultat} * 100}{\text{Nettoomsætning}}$

Nettoomsætning

Nettomargin (%):

$\frac{\text{Årets resultat} * 100}{\text{Nettoomsætning}}$

Nettoomsætning

Egenkapitalforrentning (%):

Årets resultat * 100

Gns. egenkapital

Soliditetsgrad (%):

Egenkapital * 100

Balancesum

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Ejendomsaktieselskabet Illuut er stiftet med det formål at opføre og 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. Der er i 2020 arbejdet på et projekt til opførelse af kollegier, som dog er hjemtaget til selvstyret inden licitation.

Det er ikke selskabets hovedaktivitet at administrere eller servicere fast ejendom, hvilket derfor i stor udstrækning udliciteres.

Bestyrelsen har i 2020 afholdt 9 møder.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

En stor del af boligerne er udlejet til personaleboliger for ansatte i Selvstyret, i staten og til kollegielejligheder. En mindre del af boligerne er udlejet til almindelig boligudlejning.

Illuut A/S' omsætning er på samme niveau i det forløbne år som i 2019, selv om der er frasolgt boliger, den deraf følgende omsætningsreduktion er modsvaret af en mindre huslejestigning.

Der er fortsat lejere, som benytter bestemmelser i Inatsisartutlov nr. 17 af 8. juni 2017, om ret til ændring af tilknytning til bolig som giver mulighed for at konvertere fra personalebolig til almindelig udlejningsbolig. Dette øger behovet for flere personaleboliger.

Der er i 2020 afsluttet en tvist ved retssystemet mod en entreprenør omhandlende et oliespild i forbindelse med opførelse af boliger på "Unaaq". Retssagen er faldet ud til fordel for Illuut A/S, som har fået dækket et huslejetab og omkostninger til oprensning for i alt 473.000 kr.

Der verserer yderligere en syn og skønssag, som endnu ikke er afgjort. Sagen omhandler forskellige forhold i kontortårnet, herunder ventilation. Tvisten er endnu ikke afgjort, men forventes afsluttet i løbet af 2021.

Illuut ejer ved udgangen af 2020 747 boliger (750 i 2019) fordelt på 61.689 m². Derudover ejer Illuut 1 kontortårn på 7.052 m² til udlejning samt et mindre lager til opbevaring af eget materiel.

Årets resultat før skat på 23,4 mio.kr. anses for tilfredsstillende.

Kapitalberedskab

Selskabets egenkapital udgør 202,4 mio.kr. (2019: 185,3 mio.kr.), hvilket giver en soliditet på 15,6 % (2019: 14,2%) ekskl. gæld til Selvstyret. Selskabets gæld til Grønlands Selvstyre er rente- og afdragsfri og udgør 786,4 mio.kr. (2019: 789,7 mio.kr.).

Selskabets soliditet udgør inkl. gæld til Grønlands Selvstyre 76,3 % (2019: 78,0 %).

Der er i året genereret positive pengestrømme fra driften på 40,7 mio.kr. (2019: 42,8 mio.kr.).

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

Selskabets ledelse

Selskabets bestyrelse blev skiftet pr. 7. april 2020 på en ekstraordinær generalforsamling, yderligere blev

bestyrelsen efterfølgende suppleret på den ordinære generalforsamling. Bestyrelsen består således nu af 4 personer. Der blev ansat ny direktør pr. 1. juli 2020 med en struktureret overdragelse i løbet af juli måned. Den tidligere direktør opsigde stillingen for at gå på pension. Direktøren og en anlægskonsulent udgør alle ansatte i selskabet. Dette kan fungere, da opgaver som boligadministration, tilsyn og ejendomsservice er udliciteret til en række eksterne leverandører.

Strategi

Virksomhedens nye ledelse har gennem efteråret arbejdet med at formulere strategien for virksomheden. Tidligere har der ikke været formuleret en egentlig strategi, men der har i stedet været arbejdet med en række strategiske projekter.

Hovedfokus i strategien er forandring af virksomheden fra at være passivt instrument for ejeren til at være proaktiv i forhold til at optimere værdien for ejeren og det grønlandske samfund. Dette skal ske ved, at Illuut A/S selv identificerer, beskriver og modner projekter, der passer ind i Illuut A/S øvrige drift. Efter modning af projekter vil disse blive lagt op til endelig politisk godkendelse, da det er et krav i Illuut A/S' vedtægter, at alle væsentlige beslutninger godkendes af selvstyret, som ejer alle aktier.

Bestyrelsen og ledelsen er enige om, at virksomheden Illuut A/S også og fortsat har fokus på optimering af driften for at kunne levere husleje på det rigtige niveau.

Selskabet har ligeledes fokus på fastholdelse af den gode kvalitet i boligerne gennem implementering af vedligeholdelsesplaner på kort og langt sigt. Af den gennemsnitlige husleje indgår 23% til henlagt vedligehold over de kommende år. Den henlagte vedligeholdelse udgjorde i udgangen af 2020 75,9 mio. kr., som indgår i selskabets egenkapital.

Afhændelse af boliger

Illuut A/S forventes at afhænde boliger løbende. Dette er beskrevet i finansloven for de enkelte år. Afhændelse af boliger er en balancegang i forhold til at understøtte borgere i Nuuk mulighed for, at købe egen bolig samt det stigende behov for boliger til personale ved selvstyret og underliggende institutioner. For at Illuut A/S kan sælge en bolig skal den enten være ledig, eller beboerne i lejligheden skal have et ønske om at købe den. Yderligere skal boligen være beliggende i en ejendom, hvorfra der sælges boliger.

Der afhændes boliger i følgende ejendomme:

Ejendomme	Solgt i 2020	Resterende ultimo 2020
Tuapannguit 3 - Tårn 6	1	7 ud af 30
Natsiaq 2	1	2 ud af 16
Rækkehuse 41 — 45	0	22 ud af 48
Suloraq 1	1	0 ud af 30
I alt	3	

Det er ikke alle ejendomme, der er forberedt for salg. Det kræver, at der er oprettet en ejerforening og de enkelte lejligheder er opdelt. Det er en ulempe for Illuut A/S at være i mindretal i ejerforeninger, hvilket er baggrunden for, at der ikke påbegyndes salg i andre ejendomme, før hovedparten i de nuværende ejendomme er solgt.

Forventet udvikling

Sammen med et øget fokus på projekter, hvor Illuut A/S med fordel kan være med, vil der fortsat være fokus på optimering af driften af eksisterende ejendomme. Der er således nogle driftskontrakter, der udløber med udgangen af 2021, som skal revurderes og sendes i udbud eller forhandles i henhold til gældende udbudsregler. I den forbindelse er målsætningen, at opgaverne ikke skal være dyrere, end de har været løst til hidtil, samtidig skal der ses på nødvendigheden af opgaverne og muligheden for at optimere.

Der er i finansloven for 2021 beskrevet et kommende byggeri på 60 nye boliger til Sundhedsvæsenet. Illuut A/S vil arbejde for deltagelse i dette projekt ved at tilbyde de ydelser som Illuut A/S er kendt for, som er fordelagtig fremmed finansiering og optimal drift.

Projekt "Tuullit", som er indkvarteringsboliger til medlemmer i Inatsisartut, blev igen i 2020 sendt i udbud, efter udbud i 2019 ikke gav brugbare bud. Licitationen i 2020 gav et konditionsmæssigt bud, som lå langt over det budget, der er til rådighed. Styregruppen for projektet arbejder på at identificere de mulige alternativer, herunder at finde en midlertidig løsning for medlemmer af Inatsisartut indtil indkvarteringsboligerne i projekt Tuullit kan stå færdige.

Særlige risici

Illuut A/S' samlede økonomi er knyttet til selskabets rammevilkår med hensyn til lånefinansiering. En væsentlig del af aktiverne er finansieret ved offentlige rente- og afdragsfrie lån. Der er i 2019 omlagt realkreditlån, således disse nu er fastforrentede lån med en meget lav risiko.

Prisudviklingen for huslejen afspejler udvikling i driftsomkostningerne. Efter en årrække uden lejeregulering blev der foretaget en regulering i 2017-19 med 3%/2%, mens der fra 1. januar 2020 blev foretaget en regulering på 1% bortset fra en enkelt afdeling, der blev reguleret med 3%.

Der er registreret ca. 800 personer på venteliste til Illuut A/S' udlejningsboliger, og da der kun tildeles 3-4 boliger om året til denne gruppe kunder, har Illuut A/S stoppet for tilgang til ventelisten.

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

Koncernforhold

Selskabets aktier er ejet af Grønlands Selvstyre.

Redegørelse for samfundsansvar

I tilknytning til bestyrelsens vedtagelse af virksomhedens strategi er politikker for selskabets samfundsansvar og kommunikationsstrategi tiltrådt. Illuut A/S' boliger og lejere er selvsagt fortsat kernen i de politikker, som selskabet vedtager og lever op til i sin drift. I takt med at samfundets interesse i virksomheders aftryk på samfundet, vil Illuut A/S ligeledes give disse forhold øget fokus. FN har vedtaget 17 verdensmål som et udtryk for 17 områder, hvor der er brug for en udvikling. I Illuut A/S har vi valgt at fokusere på følgende mål:

"Mål 10 - Mindre ulighed" – Illuut A/S vil arbejde for mindre ulighed ved at sikre rimelige husleje og fair beregning af huslejer, som afspejler de omkostninger, der er forbundet med at opføre og drive boliger.

"Mål 11 - Bæredygtige byer og lokalsamfund" – Illuut A/S vil arbejde for bæredygtige byer og lokalsamfund ved at være ansvarlige i forbindelse med valg af materialer og opførelse af nye bygninger, således disse er bæredygtige og giver de mennesker, der bebor dem, mulighed for at føre et bæredygtigt liv.

”Mål 12 Ansvarlig - Forbrug og produktion” – I forbindelse med alle indkøb til vedligehold og ved nyopførelser vil der være fokus på bæredygtighed, gennem langsigtet fokus på optimal holdbarhed og mulighed for genanvendelse.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Nettoomsætning		70.632	71.211
Andre eksterne omkostninger		(3.143)	(3.807)
Ejendomsomkostninger		(20.052)	(21.492)
Bruttoresultat		47.437	45.912
Personaleomkostninger	2	(3.396)	(1.887)
Af- og nedskrivninger	3	(16.093)	(9.040)
Driftsresultat		27.948	34.985
Andre finansielle omkostninger		(4.537)	(12.021)
Resultat før skat		23.411	22.964
Skat af årets resultat	4	(6.204)	2.518
Årets resultat	5	17.207	25.482

Balance pr. 31.12.2020

Aktiver

	Note	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Grunde og bygninger		1.246.576	1.261.796
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.036	1.982
Materielle aktiver under udførelse		1.547	11.898
Materielle aktiver	6	1.249.159	1.275.676
Anlægsaktiver		1.249.159	1.275.676
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.459	308
Andre tilgodehavender		207	583
Tilgodehavender		2.666	891
Likvide beholdninger		44.733	22.604
Omsætningsaktiver		47.399	23.495
Aktiver		1.296.558	1.299.171

Passiver

	Note	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Virksomhedskapital		54.110	54.110
Vedtægtsmæssige reserver		75.930	63.511
Overført overskud eller underskud		72.437	67.649
Egenkapital		202.477	185.270
Udskudt skat	7	55.445	49.241
Hensatte forpligtelser		55.445	49.241
Gæld til realkreditinstitutter		192.553	205.062
Anden gæld		786.449	789.742
Langfristede gældsforpligtelser	8	979.002	994.804
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	8	11.668	10.576
Bankgæld		21.727	26.905
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.548	3.598
Anden gæld		24.691	28.777
Kortfristede gældsforpligtelser		59.634	69.856
Gældsforpligtelser		1.038.636	1.064.660
Passiver		1.296.558	1.299.171
Begivenheder efter balancedagen	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	11		
Transaktioner med nærtstående parter, der ikke er på markedsmæssige vilkår	12		

Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital t.kr.	Vedtægts- mæssige reserver t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	54.110	63.511	67.649	185.270
Årets resultat	0	12.419	4.788	17.207
Egenkapital ultimo	54.110	75.930	72.437	202.477

Vedtægtsmæssige reserver vedrører reserve øremærket til vedligeholdelse af selskabets ejendomme.

Pengestrømsopgørelse for 2020

	Note	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Driftsresultat		27.948	34.985
Af- og nedskrivninger		16.268	15.197
Ændringer i arbejdskapital	9	(7.912)	5.247
Øvrige reguleringer		(175)	(6.157)
Pengestrømme vedrørende primær drift		36.129	49.272
Betalte finansielle omkostninger		(4.537)	(6.464)
Pengestrømme vedrørende drift		31.592	42.808
Køb mv. af materielle aktiver		(7.179)	(10.263)
Salg af materielle aktiver		17.603	18.947
Pengestrømme vedrørende investeringer		10.424	8.684
Frie pengestrømme frembragt fra drift og investering før finansiering		42.016	51.492
Afdrag på lån mv.		(16.594)	(39.462)
Tilbagebetaling af anden gæld		(3.293)	(9.217)
Pengestrømme vedrørende finansiering		(19.887)	(48.679)
Ændring i likvider		22.129	2.813
Likvider primo		22.604	19.791
Likvider ultimo		44.733	22.604
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		44.733	22.604
Likvider ultimo		44.733	22.604

Noter

1 Begivenheder efter balancedagen

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

2 Personaleomkostninger

	2020	2019
	t.kr.	t.kr.
Gager og lønninger	3.202	1.712
Pensioner	138	131
Andre personaleomkostninger	56	44
	3.396	1.887
<hr/>		
Antal ansatte pr. balancedagen	2	2
<hr/>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	2	1

	Ledelses- vederlag	Forplig- telser til at yde pension	Ledelses- vederlag	Forplig- telser til at yde pension
	2020	2020	2019	2019
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Direktion	1.297	218	1.151	131
Bestyrelse	293	0	275	0
	1.590	218	1.426	131

Særlige incitamentsprogrammer

Der er ikke etableret særlige incitamentsprogrammer.

3 Af- og nedskrivninger

	2020	2019
	t.kr.	t.kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	16.268	15.197
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle aktiver	(175)	(6.157)
	16.093	9.040

4 Skat af årets resultat

	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Ændring af udskudt skat	6.204	7.330
Effekt af ændrede skattesatser	0	(9.848)
	6.204	(2.518)

5 Forslag til resultatdisponering

	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Overført resultat	17.207	25.482
	17.207	25.482

6 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger t.kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar t.kr.	Materielle aktiver under udførelse t.kr.
Kostpris primo	1.358.644	8.679	11.898
Tilgange	7.179	0	0
Afgange	(7.968)	0	(10.351)
Kostpris ultimo	1.357.855	8.679	1.547
Af- og nedskrivninger primo	(96.848)	(6.697)	0
Årets afskrivninger	(15.322)	(946)	0
Tilbageførsel ved afgange	891	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(111.279)	(7.643)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.246.576	1.036	1.547

7 Udskudt skat

	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Materielle aktiver	55.704	49.440
Tilgodehavender	(259)	(199)
Udskudt skat i alt	55.445	49.241

	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Bevægelser i året		
Primo	49.241	51.759
Indregnet i resultatopgørelsen	6.204	(2.518)
Ultimo	55.445	49.241

8 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020 t.kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2020 t.kr.	Restgæld efter 5 år 2020 t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	11.668	10.576	192.553	148.235
Anden gæld	0	0	786.449	786.449
	11.668	10.576	979.002	934.684

9 Ændring i arbejdskapital

	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Ændring i tilgodehavender	(1.775)	1.690
Ændring i leverandørgæld mv.	(6.137)	3.557
	(7.912)	5.247

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Bank- og prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Gælden udgør ultimo regnskabsåret 204.221 t.kr.

Gæld til Grønlands Selvstyre er sikret ved pant i ejendomme. Gælden udgør ultimo regnskabsåret 786.449 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 1.246.577 t.kr.

11 Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Grønlands Selvstyre ejer alle aktier i selskabet og har dermed bestemmende indflydelse på dette.

12 Transaktioner med nærtstående parter, der ikke er på markedsmæssige vilkår

I årsrapporten oplyses alene transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på markedsvilkår. Der er ikke gennemført sådanne transaktioner i regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet 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 husleje indtægt, 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 såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle samt immaterielle aktiver.

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 aktiver

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 aktiver 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	30-50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver 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.

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 immaterielle og materielle aktiver, 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.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Allan Pedersen

Revisor

Serienummer: CVR:33963556-RID:78466835

IP: 80.165.xxx.xxx

2021-05-03 09:39:17Z

NEM ID 

Torben Pauls

Adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-531920220139

IP: 46.16.xxx.xxx

2021-05-03 11:42:32Z

NEM ID 

Finn Olesen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-136449012769

IP: 185.57.xxx.xxx

2021-05-03 21:35:18Z

NEM ID 

Steffen Niels Hendrik Ulrich-Lyngø

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-624964326404

IP: 62.198.xxx.xxx

2021-05-04 09:02:53Z

NEM ID 

Jørgen Aqe Møller

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-566680021107

IP: 194.177.xxx.xxx

2021-05-04 10:46:50Z

NEM ID 

Nikolaj Henry Jakob Ezekiassen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-474985668779

IP: 178.170.xxx.xxx

2021-05-18 09:56:04Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 1M15W-C7GXX-TQ338-BBS3G-JULES-IUVSB

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>