



Ejendomsaktieselskabet Illuut

Aqqusinersuaq 39
3900 Nuuk
CVR-nr. 12570260

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
10.05.2022

Niels Hansen Damm
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2021	13
Balance pr. 31.12.2021	14
Egenkapitalopgørelse for 2021	16
Pengestrømsopgørelse for 2021	17
Noter	18
Anvendt regnskabspraksis	21

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsaktieselskabet Illuut
Aqqusinersuaq 39
3900 Nuuk

CVR-nr.: 12570260

Stiftelsesdato: 22.12.2009

Hjemsted: Sermersooq

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

Bestyrelse

Steffen Niels Hendrik Ulrich-Lynge, formand

Marie Kathrine Fleischer, næstformand

Finn Olesen

Malene Rosing Hansen

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 01.01.2021 - 31.12.2021 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. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nuuk, den 30.03.2022

Direktion

Torben Pauls

adm. dir.

Bestyrelse

Steffen Niels Hendrik Ulrich-Lyng

formand

Marie Kathrine Fleischer

næstformand

Finn Olesen

Malene Rosing Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet Illuut

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Illuut for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, 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. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Grønland, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 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 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 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 30.03.2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Allan Pedersen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne14952

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

	2021	2020	2019	2018	2017
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Nettoomsætning	71.132	70.632	71.211	72.209	69.801
Bruttoresultat	48.970	47.437	45.912	47.037	40.772
Driftsresultat	36.915	27.948	34.985	38.006	28.494
Resultat af finansielle poster	(2.983)	(4.537)	(12.021)	(7.686)	(14.802)
Årets resultat	28.587	17.207	25.482	20.678	13.751
Balancesum	1.238.921	1.296.558	1.299.171	1.315.769	1.322.713
Investeringer i materielle aktiver	384	7.179	10.263	7.541	123.741
Egenkapital	231.064	202.477	185.270	159.788	139.109
Pengestrømme fra driftsaktivitet	46.191	31.592	38.514	23.850	34.831
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	9.813	10.424	26.171	(12.227)	(29.280)
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	(92.299)	(19.887)	(11.872)	10.582	(13.340)
Nøgletal					
Bruttoavance (%)	68,84	67,16	64,47	65,14	58,41
EBIT-margin (%)	51,90	39,57	49,13	52,63	40,82
Nettomargin (%)	40,19	24,36	35,78	28,64	19,70
Egenkapitalforrentning (%)	13,19	8,88	14,77	13,84	8,06
Soliditetsgrad (%)	18,65	15,62	14,26	12,14	10,52

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

Bruttoavance (%):

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

Nettoomsætning

EBIT-margin (%):

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

Nettoomsætning

Nettomargin (%):

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

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 opnå realkreditfinansiering til bygge- og anlægsprojekter ved anvendelse af selskabet til gavn for Grønlands selvstyre.

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

Bestyrelsen har i 2021 afholdt 6 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.

Illuut A/S' omsætning er i 2021 på samme niveau som i 2020, selv om der er frasolgt boliger. Salget af boliger er modsvaret af en 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 presset på behovet for flere personaleboliger. Efterhånden som Illuut bliver ældre, er der tilsvarende også flere og flere som har mulighed for at benytte denne ordning. I 2021 er der således 60 beboere, der har mulighed for at konvertere til almindelig udlejningsbolig. Det betyder beboeren ikke skal fraflytte lejligheden, hvis jobbet der oprindeligt gav anledning til boligen forlades.

Der verserer en syn og skønssag, som endnu ikke er afgjort. Sagen omhandler forskellige forhold i kontortårnet herunder ventilation. Der har i efteråret 2021 været afholdt supplerende syn. Tvisten er endnu ikke afgjort.

Illuut ejer ved udgangen af 2021 743 boliger (747 i 2020) fordelt på 63.743 m² (63.364 m² i 2020). Derudover ejer Illuut et kontortårn på 7.052 m² til udlejning samt et mindre lager til opbevaring af eget materiel.

Illuut A/S arbejder hele tiden med at optimere driften af de ejede boliger. Det sker bl.a. gennem udbud af tjenesteydelser med fast interval. I 2021 har der bl.a. været udbud på snerydning og forsikring. Der blev afholdt udbud på en større renoveringsopgave med udskiftning af fuger hvilket dog ikke medførte tilbud på arbejdet, der er i stedet indgået en aftale med en entreprenør om gennemførelse af projektet i 2022, baseret på priser fra åben kalkulation.

Kapitalberedskab

Selskabets egenkapital udgør 231,1 mio.kr. (2020: 202,4 mio.kr.), hvilket giver en soliditet på 18,7 % (2020: 15,6 %) ekskl. gæld til Selvstyret. Selskabets gæld til Grønlands Selvstyre er rente- og afdragsfri og udgør 781,1 mio.kr. (2020: 786,4 mio.kr.).

Selskabets soliditet udgør inkl. gæld til Grønlands Selvstyre 81,7 % (2020: 76,3 %).

Der er i året genereret positive pengestrømme fra driften på 46,2 mio.kr. (2020: 31,6 mio.kr.).

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

Selskabets ledelse

Bestyrelsen i selskabet blev ændret på generalforsamlingen den 15. juni 2021, hvor to mandlige medlemmer blev udskiftet med to kvinder, således bestyrelsen nu afspejler Grønlands Selvstyres politik for ligeberettigelse mellem kønnene. 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 strategi er fortsat at transformere Illuut A/S til at være proaktiv frem for at være et passivt instrument for ejeren. Et led i strategien er at samarbejde med ejer om mulige projekter der passer ind i Illuut A/S' øvrige portefølje.

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 reserveres 19 % til planlagt vedligehold over de kommende år. Den reservede kapital til vedligeholdelse udgjorde i udgangen af 2021 87,7 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 2021	Resterende ultimo 2021
Tuapannquit 3 - Tårn 6	0	7 ud af 30
Natsiaq 2	0	2 ud af 16
Rækkehuse 41 – 45	4	18 ud af 48
I alt	4	

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.

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 2021 indfriet realkreditlån, således der alene er et realkreditlån i Illuut A/S' portefølje.

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.

Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Årets resultat før skat på 33,9 mio.kr. anses for tilfredsstillende ligger et godt stykke over det forventede og budgetterede, som var på ca. 25 mio. Det skyldes flere forhold, hvor både drift og administration har præsteret besparelser i forhold til det budgetterede. Yderligere er der opnået større overskud ved salg af boliger end forventet. Resultatet anses for tilfredsstillende.

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 i 2022, 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.

Projekt "Tuullit" som er indkvarteringsboliger til medlemmer i Inatsisartut. Projektet har været i udbud tidligere, men i 2021 er der forberedt et udbud, i hovedentreprise til opstart i 2022. De tidligere udbud har været i fagentrepriser. Det forventes at nedrivning af de eksisterende bebyggelser på arealet starter i maj 2022.

For 2022 forventes et resultat før skat på 16-18 mio.kr. eksklusive gevinst og tab ved salg af lejligheder.

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 virksomhedernes påvirkning og aftryk på samfundet vil Illuut A/S ligeledes give disse forhold øget fokus. Illuut A/S har valgt, at tilslutte sig FN's netværk af virksomheder "Global Compact" som er en sammenslutning af virksomheder der arbejder målrettet på nedbringelse af deres negative indvirkning på det omgivende samfund og miljø. Det betyder, at Illuut A/S fra 2022 vil rapportere i henhold til Global Compact's standarder og regler.

FN har vedtaget 17 verdensmål som et udtryk for 17 områder, hvor der er brug for en udvikling. I Illuut A/S mener vi, at følgende mål er der hvor vi har den bedste mulighed for at gøre en forskel:

"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 2021

	Note	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Nettoomsætning		71.132	70.632
Andre eksterne omkostninger		(934)	(3.143)
Ejendomsomkostninger		(21.228)	(20.052)
Bruttoresultat		48.970	47.437
Personaleomkostninger	2	(2.301)	(3.396)
Af- og nedskrivninger	3	(9.754)	(16.093)
Driftsresultat		36.915	27.948
Andre finansielle indtægter	4	817	0
Andre finansielle omkostninger		(3.800)	(4.537)
Resultat før skat		33.932	23.411
Skat af årets resultat	5	(5.345)	(6.204)
Årets resultat	6	28.587	17.207

Balance pr. 31.12.2021

Aktiver

	Note	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Grunde og bygninger		1.227.566	1.246.576
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		95	1.036
Materielle aktiver under udførelse		1.931	1.547
Materielle aktiver	7	1.229.592	1.249.159
Anlægsaktiver		1.229.592	1.249.159
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		777	2.459
Andre tilgodehavender		114	207
Tilgodehavender		891	2.666
Likvide beholdninger		8.438	44.733
Omsætningsaktiver		9.329	47.399
Aktiver		1.238.921	1.296.558

Passiver

	Note	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Virksomhedskapital		54.110	54.110
Vedtægtsmæssige reserver		87.686	75.930
Overført overskud eller underskud		89.268	72.437
Egenkapital		231.064	202.477
Udskudt skat	8	60.789	55.445
Hensatte forpligtelser		60.789	55.445
Gæld til realkreditinstitutter		114.972	192.553
Anden gæld		781.146	786.449
Langfristede gældsforpligtelser	9	896.118	979.002
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	9	7.343	11.668
Bankgæld		16.637	21.727
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.574	1.548
Anden gæld		25.396	24.691
Kortfristede gældsforpligtelser		50.950	59.634
Gældsforpligtelser		947.068	1.038.636
Passiver		1.238.921	1.296.558
Begivenheder efter balancedagen	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	12		
Transaktioner med nærtstående parter, der ikke er på markedsmæssige vilkår	13		

Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital t.kr.	Vedtægts- mæssige reserver t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	54.110	75.930	72.437	202.477
Årets resultat	0	11.756	16.831	28.587
Egenkapital ultimo	54.110	87.686	89.268	231.064

Vedtægtsmæssige reserver vedrører reserve øremærket til vedligeholdelse af selskabets ejendomme.

Pengestrømsopgørelse for 2021

	Note	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Driftsresultat		36.915	27.948
Af- og nedskrivninger		15.091	16.268
Ændringer i arbejdskapital	10	3.295	(7.912)
Øvrige reguleringer		(6.126)	(175)
Pengestrømme vedrørende primær drift		49.175	36.129
Modtagne finansielle indtægter		816	0
Betalte finansielle omkostninger		(3.800)	(4.537)
Pengestrømme vedrørende drift		46.191	31.592
Køb mv. af materielle aktiver		(384)	(7.179)
Salg af materielle aktiver		10.197	17.603
Pengestrømme vedrørende investeringer		9.813	10.424
Frie pengestrømme frembragt fra drift og investering før finansiering		56.004	42.016
Afdrag på lån mv.		(86.996)	(16.594)
Tilbagebetaling af anden gæld		(5.303)	(3.293)
Pengestrømme vedrørende finansiering		(92.299)	(19.887)
Ændring i likvider		(36.295)	22.129
Likvider primo		44.733	22.604
Likvider ultimo		8.438	44.733
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		8.438	44.733
Likvider ultimo		8.438	44.733

Noter

1 Begivenheder efter balancedagen

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

2 Personaleomkostninger

	2021	2020
	t.kr.	t.kr.
Gager og lønninger	2.182	3.202
Pensioner	70	138
Andre personaleomkostninger	49	56
	2.301	3.396
<hr/>		
Antal ansatte pr. balancedagen	2	2
<hr/>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	2	2

	Ledelses-	Ledelses-	Forplig-
	vederlag	vederlag	telser
	2021	2020	til at yde
	t.kr.	t.kr.	pension
			2020
			t.kr.
Direktion	1.062	1.297	218
Bestyrelse	337	293	0
	1.399	1.590	218

Særlige incitamentsprogrammer

Der er ikke etableret særlige incitamentsprogrammer.

3 Af- og nedskrivninger

	2021	2020
	t.kr.	t.kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	15.091	16.268
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle aktiver	(5.337)	(175)
	9.754	16.093

4 Andre finansielle indtægter

	2021	2020
	t.kr.	t.kr.
Øvrige finansielle indtægter	817	0
	817	0

5 Skat af årets resultat

	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Ændring af udskudt skat	8.482	6.204
Regulering vedrørende tidligere år	1	0
Effekt af ændrede skattesatser	(3.138)	0
	5.345	6.204

6 Forslag til resultatdisponering

	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Overført resultat	28.587	17.207
	28.587	17.207

7 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger t.kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar t.kr.	Materielle aktiver under udførelse t.kr.
Kostpris primo	1.357.855	8.679	1.547
Tilgange	0	0	384
Afgange	(7.046)	0	0
Kostpris ultimo	1.350.809	8.679	1.931
Af- og nedskrivninger primo	(111.279)	(7.643)	0
Årets afskrivninger	(14.150)	(941)	0
Tilbageførsel ved afgang	2.186	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(123.243)	(8.584)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.227.566	95	1.931

8 Udskudt skat

	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Materielle aktiver	60.836	55.704
Tilgodehavender	(47)	(259)
Udskudt skat i alt	60.789	55.445

	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Bevægelser i året		
Primo	55.445	49.241
Indregnet i resultatopgørelsen	5.344	6.204
Ultimo	60.789	55.445

9 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 t.kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2021 t.kr.	Restgæld efter 5 år 2021 t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	7.343	11.668	114.972	148.235
Anden gæld	0	0	781.146	786.449
	7.343	11.668	896.118	934.684

10 Ændring i arbejdskapital

	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Ændring i tilgodehavender	2.564	(1.775)
Ændring i leverandørgæld mv.	731	(6.137)
	3.295	(7.912)

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Bank- og prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Gælden udgør ultimo regnskabsåret 126.640 t.kr.

Gæld til Grønlands Selvstyre er sikret ved pant i ejendomme. Gælden udgør ultimo regnskabsåret 786.146 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 1.227.566 t.kr.

12 Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

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

13 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 indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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.