



Ejendomsaktieselskabet Illuut A/S

Aqqusinersuaq 39, 3900 Nuuk
CVR-nr. 12570260

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
7. maj 2020

Poul Knudsen
Advokat (L)
Hans Egedesvej 3

Poul Knudsen
Dirigent

Postboks 1046 - 3900 Nuuk
Tlf. 32 34 00 - Fax 32 38 68

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2019	11
Balance pr. 31.12.2019	12
Egenkapitalopgørelse for 2019	14
Pengestrømsopgørelse for 2019	15
Noter	16
Anvendt regnskabspraksis	19

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsaktieselskabet Illuut A/S
Aqqusinersuaq 39
3900 Nuuk

CVR-nr.: 12570260
Hjemsted: Sermersooq
Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Bestyrelse

Klaus Jukku Mølgaard, Formand
Birte Flæng Møller, Næstformand
Inge Magdaline Petrine Bisgård

Direktion

Jette Larsen, Administrerende direktør

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 01.01.2019 - 31.12.2019 for Ejendomsaktieselskabet Illuut A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nuuk, den 11.03.2020

Direktion


Jette Larsen
Administrerende direktør

Bestyrelse


Klaus Jukku Mølgaard
Formand


Birte Flæng Møller
Næstformand

Inge Magdaline Petrine Bisgård



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet Illuut A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Illuut A/S for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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. Fejlinformationer 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.

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 11.03.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556



Allan Pedersen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne14952

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

	2019 t.kr.	2018 t.kr.	2017 t.kr.	2016 t.kr.	2015 t.kr.
Hovedtal					
Nettoomsætning	71.209	72.209	69.801	71.029	73.159
Bruttoresultat	45.913	47.038	40.771	45.506	50.087
Driftsresultat	34.986	38.007	28.493	30.109	35.768
Resultat af finansielle poster	(12.022)	(7.686)	(14.802)	(9.684)	(17.122)
Årets resultat	25.482	20.679	12.130	13.751	16.808
Balancesum	1.299.171	1.315.768	1.339.308	1.370.986	1.204.560
Investeringer i materielle aktiver	10.263	7.541	123.741	39.887	173.793
Egenkapital	185.270	159.788	139.109	138.178	124.430
Nøgletal					
Bruttoavance (%)	64,48	65,14	58,41	64,07	68,46
Nettomargin (%)	35,78	28,64	17,38	19,36	22,97
Egenkapitalforrentning (%)	14,77	13,84	8,75	10,47	14,50
Soliditetsgrad (%)	14,26	12,14	10,39	10,08	10,33

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

Bruttoavance (%):

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

Nettoomsætning

Nettomargin (%):

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

Nettoomsætning

Egenkapitalforrentning (%):

$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{Gns. egenkapital}} * 100$

Gns. egenkapital

Soliditetsgrad (%):

$\frac{\text{Egenkapital}}{\text{Balancesum}} * 100$

Balancesum

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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 2019 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 er som forventet faldet i det forløbne år som følge af, at selskabet har frasolgt en del boliger og at der om tidligst 2-3 år forventes øget aktivitet ved byggeri af kollegieboliger.

Der er fortsat en del lejere, som benytter bestemmelser i Inatsisartutlov nr. 17 af 8. juni 2017, om ret til ændring af tilknytning til bolig har konverteret fra personalebolig til almindelig udlejningsbolig. Dette øger presset på behovet for flere personaleboliger, men der er ikke planer om at øge byggeriet til dette formål.

På generalforsamlingen i 2019 blev der vedtaget en bestemmelse i selskabets vedtægter, således, at tidligere og fremadrettet opsparring til vedligehold og renovering øremærkes til formålet. Der kan således ikke ske udlodning af udbytte fra den bundne reserve til vedligeholdelse og renovering.

Illuut ejer ved udgangen af 2019 762 boliger (770 i 2018). 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 25.482 t.kr. anses for tilfredsstillende.

Kapitalberedskab

Selskabets egenkapital udgør 185,3 mio.kr. (2018: 159,8 mio.kr.), hvilket giver en soliditet på 14,27% (2018: 12,14%) ekskl. gæld til Selvstyret. Selskabets gæld til Grønlands Selvstyre er rente- og afdragsfri og udgør 789,7 mio.kr. (2018 799,0)

Selskabets soliditet udgør inkl. gæld til Grønlands Selvstyre 75,05% (2018: 72,87%). Der er i året genereret positive pengestrømme fra driften på 42,8 mio.kr. (2018: 38,5 mio.kr.).

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

Selskabets ledelse

Der blev i sommeren 2019 ansat en anlægskonsulent, hvorefter selskabets ansatte udgør 2 medarbejdere. Ydelser som boligadministration, rådgivning, tilsyn og egen domsservice udføres af en række eksterne leverandører. Selskabets administrerende direktør har opsagt sin stilling i starten af 2020 og der er planlagt en overgang med ny direktør i løbet af foråret 2020.

Strategiske projekter

Bestyrelsen har løbende opdateret selskabets strategiske projekter med primær fokus på optimering af drift for at holde huslejen på et rimeligt niveau gennem konkrete strategiske projekter.

Selskabet har ligeledes 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 siden 2018 udført et årligt vedligeholdestjek af samtlige lejligheder, hvor døre, vinduer, køkkendele, bad, ventiler og belysning bliver smurt og gennemgået for evt. løse dele. I forbindelse med gennemgange af lejligheder 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.

Illuut har i efteråret 2019 gennemført lejertilfredshedsundersøgelse. Tilfredsheden er fortsat meget høj. Kommentarer og ønsker om forbedringer er kategoriseret og er gennemgået med relevante leverandører.

Udover etablering af ny hjemmeside er der i 2019 lanceret en facebookside, der løbende skal informere lejerne om forhold, der sæsonmæssigt eller praktisk giver gode råd for fastholdelse af den gode dagligdag i boligen. Udover en elektronisk måling af lejertilfredshed har Illuut i 2019 spurgt lejerne om ønske om evt. tilladelse til at holde hunde og katte i enkelte afdelinger. Resultatet af denne er meldt ud i december 2019. Evt. tilladelse til at holde en hund eller en kat kræver tilladelse fra kommunen samt 3 måneders sikkerhedsstillelse.

Afhændelse af boliger

Illuut afhænder boliger i enkelte afdelinger, men det forventes, at denne aktivitet bliver mindre eftersom hovedparten af lejere, der har et økonomisk råderum til køb, har foretaget køb af bolig gennem de senere år.

Der afhændes boliger i følgende ejendomme:

Ejendomme	Solgt i 2019	Resterende ultimo 2019
Tuapannguit 3 tårn 6	4	8 ud af 30
Natsiaq 2	1	3 ud af 16
Rækkehuse 41 – 45	3	21 ud af 48
I alt	8	

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

Forventet udvikling

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.

Illuut har i 2019 indgået bygherreaftale med Naalakkersuisut om projektet med 1. etape af studieboliger, som forventes at komme i udbud i foråret 2020.

Projekt med indkvarteringsboliger til medlemmer i Inatsisartut blev sendt i udbud i 2019. Imidlertid blev

udbuddet annulleret sidst på året efter aftale med Inatsisartuts Bureau, dels som følge af at de indkomne tilbud blev vurderet som ikke-konditionsmæssige, dels at priserne på de indkomne bud må betragtes som alt for høje i forhold til B-overslaget.

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

Særlige 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 2017-19 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 til venteliste til almene udlejningsboliger og da der kun tildeles 3-4 boliger om året til denne gruppe kunder, har Illuut stoppet for tilgang til ventelisten.

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

Redegørelse for 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.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Nettoomsætning		71.209	72.209
Andre eksterne omkostninger		(3.803)	(3.016)
Ejendomsomkostninger		(21.493)	(22.155)
Bruttoresultat		45.913	47.038
Personaleomkostninger	2	(1.887)	(1.434)
Af- og nedskrivninger	3	(9.040)	(7.597)
Driftsresultat		34.986	38.007
Andre finansielle omkostninger		(12.022)	(7.686)
Resultat før skat		22.964	30.321
Skat af årets resultat	4	2.518	(9.642)
Årets resultat	5	25.482	20.679

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Grunde og bygninger		1.261.796	1.288.881
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.982	2.881
Materielle aktiver under udførelse		11.898	1.635
Materielle aktiver	6	1.275.676	1.293.397
Anlægsaktiver		1.275.676	1.293.397
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		309	1.141
Andre tilgodehavender		582	1.436
Tilgodehavender		891	2.577
Likvide beholdninger		22.604	19.794
Omsætningsaktiver		23.495	22.371
Aktiver		1.299.171	1.315.768

Passiver

	Note	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Virksomhedskapital		54.110	54.110
Vedtægtsmæssige reserver		63.511	54.077
Overført overskud eller underskud		67.649	51.601
Egenkapital		185.270	159.788
Udskudt skat	7	49.241	51.759
Hensatte forpligtelser		49.241	51.759
Gæld til realkreditinstitutter		205.062	206.875
Anden gæld		789.742	798.959
Langfristede gældsforpligtelser	8	994.804	1.005.834
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	8	10.577	10.151
Bankgæld		26.904	59.419
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.598	2.668
Anden gæld		28.777	26.149
Kortfristede gældsforpligtelser		69.856	98.387
Gældsforpligtelser		1.064.660	1.104.221
Passiver		1.299.171	1.315.768
Begivenheder efter balancedagen	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	11		
Transaktioner med nærtstående parter	12		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital t.kr.	Vedtægts- mæssige reserver t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	54.110	54.077	51.601	159.788
Øvrige egenkapitalposter	0	14.392	(14.392)	0
Årets resultat	0	(4.958)	30.440	25.482
Egenkapital ultimo	54.110	63.511	67.649	185.270

Vedtægtsmæssige reserver vedrører reserve øremærket til vedligeholdelse af selskabets ejendomme.

Pengestrømsopgørelse for 2019

	Note	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Driftsresultat		34.986	38.007
Af- og nedskrivninger		9.040	7.597
Ændringer i arbejdskapital	9	5.247	596
Pengestrømme vedrørende primær drift		49.273	46.200
Betalte finansielle omkostninger		(6.464)	(7.686)
Pengestrømme vedrørende drift		42.809	38.514
Køb mv. af materielle aktiver		(10.263)	(7.541)
Salg af materielle aktiver		18.943	33.712
Pengestrømme vedrørende investeringer		8.680	26.171
Afdrag på lån mv.		(39.462)	(53.934)
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		(9.217)	(1.902)
Pengestrømme vedrørende finansiering		(48.679)	(55.836)
Ændring i likvider		2.810	8.849
Likvider primo		19.794	10.945
Likvider ultimo		22.604	19.794
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		22.604	19.794
Likvider ultimo		22.604	19.794

Noter

1 Begivenheder efter balancedagen

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

2 Personaleomkostninger

	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Gager og lønninger	1.712	1.293
Pensioner	131	100
Andre personaleomkostninger	44	41
	1.887	1.434
Antal ansatte pr. balancedagen	2	1
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

	Ledelses- vederlag 2019 t.kr.	Forplig- telser til at yde pension 2019 t.kr.	Ledelses- vederlag 2018 t.kr.	Forplig- telser til at yde pension 2018 t.kr.
Direktion	1.151	131	1.126	100
Bestyrelse	275	0	275	0
	1.426	131	1.401	100

3 Af- og nedskrivninger

	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	15.197	16.846
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle aktiver	(6.157)	(9.249)
	9.040	7.597

4 Skat af årets resultat

	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Ændring af udskudt skat	7.330	9.642
Effekt af ændrede skattesatser	(9.848)	0
	(2.518)	9.642

5 Forslag til resultatdisponering

	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Overført resultat	25.482	20.679
	25.482	20.679

6 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger t.kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar t.kr.	Materielle aktiver under udførelse t.kr.
Kostpris primo	1.373.543	8.679	1.635
Tilgange	0	0	10.263
Afgange	(14.899)	0	0
Kostpris ultimo	1.358.644	8.679	11.898
Af- og nedskrivninger primo	(84.661)	(5.798)	0
Årets afskrivninger	(14.300)	(899)	0
Tilbageførsel ved afgange	2.113	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(96.848)	(6.697)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.261.796	1.982	11.898

7 Udskudt skat

	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Materielle aktiver	49.440	51.998
Tilgodehavender	(199)	(239)
Udskudt skat i alt	49.241	51.759

	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Bevægelser i året		
Primo	51.759	42.117
Indregnet i resultatopgørelsen	(2.479)	9.642
Ultimo	49.280	51.759

8 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 t.kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	10.577	10.151	205.062
Anden gæld	0	0	789.742
	10.577	10.151	994.804

9 Ændring i arbejdskapital

	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Ændring i tilgodehavender	1.690	(1.382)
Ændring i leverandørgæld mv.	3.557	1.978
	5.247	596

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Bank- og prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme, gæld udgør 242.543 t.kr.

Gæld til Grønlands Selvstyre er sikret ved pant i ejendomme, gæld udgør 789.742 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdig af pantsatte ejendomme udgør 1.261.796 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.

Bankgæld er i pengestrømsopgørelsen præsenteret under pengestrømme fra finansiering mod tidligere under likvide beholdninger. Sammenligningstal for 2018 er tilpasset.

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 nominal 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.