

Grønlands Revisionskontor A/S

statsautoriserede revisorer

Imaneq 18
Postboks 319
3900 Nuuk
Grønland
Telefon +299 32 31 33
Telefax +299 32 30 66

Ejendomsselskabet 1964 ApS

Avallia 3, Postboks 1275, 3905 Nuussuaq

CVR-nr. 12 67 84 52

Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. 2. 2018



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Pengestrømsopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet 1964 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsrapporten et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nuussuaq, den 22. februar 2018

Direktion



Jens Bisgaard
Direktør

Den uafhængige revisors påtegning

Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet 1964 ApS

Påtegning på årsrapporten

Vi har revideret årsrapporten for Ejendomsselskabet 1964 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter. Årsrapporten udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsrapporten

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af en årsrapport, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde en årsrapport uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsrapporten på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsrapporten er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsrapporten. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsrapporten, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af en årsrapport, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsrapporten.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors påtegning

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nuuk, den 22. februar 2018

Grønlands Revisionskontor A/S
statsautoriserede revisorer


Per Laugesen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet 1964 ApS Avallia 3 Postboks 1275 3905 Nuussuaq CVR nr.: 12 67 84 52 Stiftet: 10. december 2012 Hjemsted: Sermersooq Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Jens Bisgaard, Direktør
Revision	Gronlands Revisionskontor A/S, statsautoriserede revisorer Imaneq 18, 2 tv 3900 Nuuk
Bankforbindelser	GronlandsBANKEN A/S Nykredit Realkredit A/S

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af ejendomme og hermed forbundet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 258.271 kr. mod 257.427 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 126.293 kr. mod 94.918 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet 1964 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

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

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og afslutning.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabskapital og omkostninger forbundet hermed. Herudover omfatter pengestrømmene optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger med fradrag af kortfristet gæld til pengeinstitutter samt kortfristede værdipapirer, der uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og som kun er forbundet med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bruttofortjeneste	258.271	257.427
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-141	-2.282
Resultat før finansielle poster	258.130	255.145
Finansielle indtægter	0	1.931
1 Øvrige finansielle omkostninger	-72.950	-118.867
Resultat før skat	185.180	138.209
2 Skat af årets resultat	-58.887	-43.291
Årets resultat	126.293	94.918
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	126.293	94.918
Disponeret i alt	126.293	94.918

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
	Anlægsaktiver		
3	Investeringsejendomme	<u>5.042.772</u>	<u>5.042.772</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.042.772</u>	<u>5.042.772</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>5.042.772</u>	<u>5.042.772</u>
	Omsætningsaktiver		
	Likvide beholdninger	<u>177.518</u>	<u>115.151</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>177.518</u>	<u>115.151</u>
	Aktiver i alt	<u>5.220.290</u>	<u>5.157.923</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	125.000	125.000
5 Overført resultat	305.164	178.870
Egenkapital i alt	<u>430.164</u>	<u>303.870</u>
Hensatte forpligtelser		
6 Hensættelser til udskudt skat	144.830	85.943
Hensatte forpligtelser i alt	<u>144.830</u>	<u>85.943</u>
Gældsforpligtelser		
7 Gæld til realkreditinstitut	1.630.785	1.723.153
8 Offentlig lån	1.278.620	1.278.620
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.909.405</u>	<u>3.001.773</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	95.979	92.149
Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.488	25.088
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.511.442	1.511.442
Anden gæld	86.001	125.503
Periodeafgrænsningsposter	19.981	12.155
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.735.891</u>	<u>1.766.337</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>4.645.296</u>	<u>4.768.110</u>
Passiver i alt	<u>5.220.290</u>	<u>5.157.923</u>

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Årets resultat	126.293	94.918
10 Reguleringer	131.837	160.578
11 Ændring i driftskapital	-34.276	60.777
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	223.854	316.273
Renteindbetalinger og lignende	1	1.931
Renteudbetalinger og lignende	-72.950	-118.867
Pengestrømme fra driftsaktivitet	150.905	199.337
Afdrag på langfristet gæld	-88.538	-814.912
Indbetalt af hovedaktionær	0	725.064
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-88.538	-89.848
Ændring i likvider	62.367	109.489
Likvider 1. januar 2017	115.151	5.662
Likvider 31. december 2017	177.518	115.151
Likvider		
Likvide beholdninger	177.518	115.151
Likvider 31. december 2017	177.518	115.151

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	72.950	118.867
	<u>72.950</u>	<u>118.867</u>
2. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	58.887	43.323
Regulering af tidligere års skat	0	-32
	<u>58.887</u>	<u>43.291</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2017	5.042.772	5.042.772
Kostpris 31. december 2017	<u>5.042.772</u>	<u>5.042.772</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>5.042.772</u>	<u>5.042.772</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2017	125.000	125.000
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2017	178.871	83.952
Årets overførte overskud eller underskud	126.293	94.918
	<u>305.164</u>	<u>178.870</u>

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
6. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2017	85.943	42.620
Udskudt skat af årets resultat	<u>58.887</u>	<u>43.323</u>
	<u>144.830</u>	<u>85.943</u>
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Materielle anlægsaktiver	164.803	86.429
Gældsforpligtelser	-441	-486
Fremført underskud fra tidligere år	<u>-19.532</u>	<u>0</u>
	<u>144.830</u>	<u>85.943</u>
7. Gæld til realkreditinstitut		
Gæld til realkreditinstitut i alt	1.726.764	1.815.302
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-95.979</u>	<u>-92.149</u>
	<u>1.630.785</u>	<u>1.723.153</u>
8. Offentlig lån		
Offentlig lån i alt	<u>1.278.620</u>	<u>1.278.620</u>
9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til Nykredit, er der udstedt pantebreve på i alt kr. 2.132.000 i selskabets ejendomme beliggende Mannguarraq 25, lejlighed 104 og 105.		
Til Sikkerhed for gæld til Grønlands Selvstyre, er der udstedt pantebrev på i alt kr. 639.310 i selskabets ejendomme beliggende Manguarraq 25, lejlighed 104 og 105 samt Jagtvej 13, lejl.202.		
Til sikkerhed for gæld til Kommuneqarfik Sermersooq, er der udstedt pantebreve på i alt kr. 639.310 i selskabets ejendomme beliggende Manguarraq 25, lejlighed 104 og 105 samt Jagtvej 13, lejl. 202.		

Noter

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Der er udstedt pantebreve for i alt kr. 60.000 til ejerforeningen Elliot og kr. 43.000 til ejerforeningen B-3670.

Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør pr. 30. december 2016 kr. 5.042.772

10. Reguleringer

Finansielle indtægter	0	-1.931
Øvrige finansielle omkostninger	72.950	118.867
Skat af årets resultat	58.887	43.291
Øvrige reguleringer	0	351
	<u>131.837</u>	<u>160.578</u>

11. Ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	0	1.404
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	<u>-34.276</u>	<u>59.373</u>
	<u>-34.276</u>	<u>60.777</u>