

Ejendomsanpartsselskabet KB Nuuk
CVR-nr. 12704917

Årsrapport 2017
(4. regnskabsår)

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2017	9
Balance pr. 31.12.2017	10
Noter	12

Selskabsoplysninger

Selskab

Ejendomsanpartsselskabet KB Nuuk

Akunnerit 12

Postboks 7030

3905 Nuussuaq

ApS reg.nr. 538.028

CVR-nr.: 12 70 49 17

Hjemstedskommune: Sermersooq

Direktion

Grethe Berthelsen

Ove Karl Berthelsen

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 11. 06. 08.

Dirigent



Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsanpartsselskabet KB Nuuk.

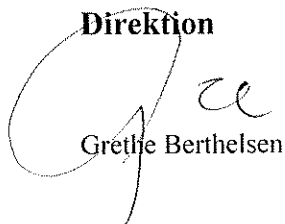
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsrapporten for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nuussuaq, den 11. juni 2018

Direktion



Grethe Berthelsen



Ove Karl Berthelsen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til anpartshaverne i Ejendomsanpartsselskabet KB Nuuk

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsanpartsselskabet KB Nuuk for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nuuk, den 11. juni 2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Claus Bech
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er køb salg og udlejning af fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets 4. regnskabsår, viser et overskud på 81 t.kr. mod 189 t.kr. året før, hvilket er tilfredsstillende.

Selskabets egenkapital udgør ultimo året 2.679 t.kr. svarende til en soliditet på 20.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som året før.

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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. 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 omfatter lejeindtægter fra udlejning af ejendomme. Lejeindtægter indregnes i den periode de vedrører, uanset betalingstidspunkt.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger omfatter indtægter og omkostninger af sekundær karakter set i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta, amortiseringstillæg og -fradrag vedrørende prioritetsgæld mv.

Skat

Årets skat, som 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.

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger og fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger

25 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, svarende 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 finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse. Øvrige ændringer indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelse for 2017

	Note	2017 kr.	2016 t.kr.
Lejeindtægter		1.305.239	942
Andre eksterne omkostninger		<u>(252.335)</u>	<u>(156)</u>
Bruttofortjeneste		1.052.904	786
Personaleomkostninger	1	(218.269)	0
Af- og nedskrivninger	3	<u>(199.869)</u>	<u>(148)</u>
Driftsresultat		634.766	638
Finansielle omkostninger		<u>(511.548)</u>	<u>(359)</u>
Resultat før skat		123.218	279
Skat af årets resultat	2	<u>(41.847)</u>	<u>(90)</u>
Årets resultat		<u>81.371</u>	<u>189</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført til næste år		<u>81.371</u>	
		<u>81.371</u>	

Balance pr. 31.12.2017

	Note	2017 kr.	2016 t.kr.
Ejendomme	3	13.605.106	9.557
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>7.267</u>	<u>9</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>13.612.373</u>	<u>9.566</u>
Anlægsaktiver		<u>13.612.373</u>	<u>9.566</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		67.600	45
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>7</u>
Tilgodehavender		<u>67.600</u>	<u>52</u>
Likvide beholdninger		<u>32</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver		<u>67.632</u>	<u>52</u>
Aktiver		<u>13.680.005</u>	<u>9.618</u>

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Anpartskapital	4	150.000	150
Overført overskud og underskud	5	<u>2.528.989</u>	<u>2.448</u>
Egenkapital		<u>2.678.989</u>	<u>2.598</u>
Udskudt skat		<u>773.509</u>	<u>732</u>
Hensatte forpligtelser		<u>773.509</u>	<u>732</u>
Bankgæld		<u>9.162.799</u>	<u>5.562</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>9.162.799</u>	<u>5.562</u>
Kortfristet del af bankgæld		480.000	330
Bankgæld		282.013	114
Leverandørgæld		39.539	22
Anden gæld		<u>263.156</u>	<u>260</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.064.708</u>	<u>726</u>
Gældsforpligtelser		<u>10.227.507</u>	<u>6.288</u>
Passiver		<u>13.680.005</u>	<u>9.618</u>
Pantsætninger og eventualforpligtelser	7		

Noter

	2017	2016
	kr.	t.kr.
1. Personalemkostninger		
Lønninger og gager	216.825	0
Andre sociale omkostninger	1.444	0
	218.269	0
2. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	41.847	90
	41.847	90
	Ejendomme	Andre anlæg
	kr.	kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris 01.01.2017	10.606.183	9.500
Tilgang	4.246.125	0
Kostpris 31.12.2017	14.852.308	9.500
Afskrivninger 01.01.2017	(1.049.233)	(333)
Årets afskrivninger	(197.969)	(1.900)
Afskrivninger 31.12.2017	(1.247.202)	(2.233)
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2017	13.605.106	7.267

Noter

2017
kr.

4. Anpartskapital

Anpartskapitalen består af 150 anparter á 1.000 kr. Anparterne er ikke opdelt i klasser.

	2017 kr.	2016 t.kr.
5. Overført overskud og underskud		
Saldo 01.01.2017	2.447.618	2.259
Årets resultat	81.371	189
	2.528.989	2.448

6. Langfristede gældsforpligtelser

Efter mere end 5 år forfalder:

Kreditinstitut	7.043.000	4.200
	7.043.000	4.200

7. Pantsætninger og eventualforpligtelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er deponeret pantebreve på nom. 11.950 t.kr. i ejendomme.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme	13.605.106	9.557
--	-------------------	--------------

Der påhviler ikke selskabet eventualforpligtelser.