

Grønlands Revisionskontor A/S

statsautoriserede revisorer

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

Grønlands Ejendomskontor ApS

H.J. Rinksvej 29, 3900 Nuuk

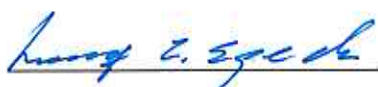
CVR-nr. 12 74 88 68

Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

29/3-19



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Pengestrømsopgørelse	14
Noter	15

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Grønlands Ejendomskontor ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nuuk, den 28. marts 2019

Direktion


Larseeraq Pavia Egede

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaverne i Grønlands Ejendomskontor ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Grønlands Ejendomskontor ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Nuuk, den 28. marts 2019

Grønlands Revisionskontor A/S

statsautoriserede revisorer
CVR-nr. 12 24 49 67



Knud Østergaard
statsautoriseret revisor
mne9526

Selskabsoplysninger

Selskabet

Grønlands Ejendomskontor ApS
H.J. Rinksvej 29
3900 Nuuk

CVR-nr.: 12 74 88 68
Stiftet: 28. september 2014
Hjemsted: Kommuneqarfik Sermersooq
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Larseeraq Pavia Egede, Paarnat 24-0101, 3905 Nuussuaq

Revision

Grønlands Revisionskontor A/S, statsautoriserede revisorer
Imaneq 18, 2 tv
3900 Nuuk

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af at drive virksomhed med salg, udlejning og vurdering af boliger og erhvervsejendomme samt hermed forbundet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.938.547 kr. mod 1.724.569 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -43.668 kr. mod -516.684 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Grønlands Ejendoms kontor 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser mv. 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 i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Goodwill

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den vurderede økonomiske brugstid, der er vurderet til 5 år.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	25 år	50 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn samt låneomkostninger fra specifik og generel låntagning, der direkte vedrører opførelsen af det enkelte aktiv.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

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 fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, 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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

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.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

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

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

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

Anvendt regnskabspraksis

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 med en løbetid under 3 måneder, 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>2018</u>	<u>2017</u>
Bruttofortjeneste	1.938.547	1.724.569
1 Personaleomkostninger	-1.719.840	-2.130.653
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-216.086	-293.055
Driftsresultat	2.621	-699.139
Andre finansielle indtægter	0	54
2 Øvrige finansielle omkostninger	-66.650	-53.451
Resultat før skat	-64.029	-752.536
Skat af årets resultat	20.361	235.852
Ordinært resultat efter skat	-43.668	-516.684
Årets resultat	-43.668	-516.684
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-43.668	-516.684
Disponeret i alt	-43.668	-516.684

Balance 31. december

Aktiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
Anlægsaktiver			
3	Goodwill	60.000	120.000
	Immaterielle anlægsaktiver i alt	<u>60.000</u>	<u>120.000</u>
4	Bygninger	0	552.094
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	448.841	593.602
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>448.841</u>	<u>1.145.696</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>508.841</u>	<u>1.265.696</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	165.342	80.827
	Udskudte skatteaktiver	246.321	225.960
	Andre tilgodehavender	0	785
	Tilgodehavender i alt	<u>411.663</u>	<u>307.572</u>
	Likvide beholdninger	<u>71.354</u>	<u>97.572</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>483.017</u>	<u>405.144</u>
	Aktiver i alt	<u>991.858</u>	<u>1.670.840</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	125.000	125.000
6 Overført resultat	69.014	112.682
Egenkapital i alt	194.014	237.682
Gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitutter	245.781	625.267
Deposita	0	18.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	245.781	643.267
7 Gældsforpligtelser	50.982	102.512
Gæld til pengeinstitutter	147.321	332.066
Leverandører af varer og tjenesteydelser	181.642	77.112
Anden gæld	172.118	278.201
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	552.063	789.891
Gældsforpligtelser i alt	797.844	1.433.158
Passiver i alt	991.858	1.670.840

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Årets resultat	-43.668	-516.684
9 Reguleringer	25.206	110.600
10 Ændring i driftskapital	-85.283	-24.537
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	-103.745	-430.621
Renteindbetalinger og lignende	0	54
Renteudbetalinger og lignende	-66.650	-53.451
Pengestrøm fra ordinær drift	-170.395	-484.018
Betalt selskabsskat	0	-230.645
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-170.395	-714.663
Køb af materielle anlægsaktiver	0	-643.205
Salg af materielle anlægsaktiver	777.938	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	777.938	-643.205
Afdrag på langfristet gæld	-449.016	155.723
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-449.016	155.723
Ændring i likvider	158.527	-1.202.145
Likvider 1. januar 2018	-234.494	967.651
Likvider 31. december 2018	-75.967	-234.494
Likvider		
Likvide beholdninger	71.354	97.572
Kortfristet gæld til pengeinstitutter	-147.321	-332.066
Likvider 31. december 2018	-75.967	-234.494

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1. Personalemkostninger		
Lønninger og gager	1.461.313	1.767.558
Pensioner	37.008	0
Personalemkostninger i øvrigt	221.519	363.095
	<u>1.719.840</u>	<u>2.130.653</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>3</u>	<u>4</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	66.650	53.451
	<u>66.650</u>	<u>53.451</u>
3. Immaterielle anlægsaktiver		<u>Goodwill</u>
Kostpris 1. januar 2018		<u>300.000</u>
Kostpris 31. december 2018		<u>300.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018		180.000
Årets afskrivninger		<u>60.000</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2018		<u>240.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018		<u>60.000</u>

Noter

4. Materielle anlægsaktiver

	<u>Bygninger</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2018	566.250	916.036
Afgang	<u>-566.250</u>	<u>-200.000</u>
Kostpris 31. december 2018	0	716.036
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	14.156	322.434
Årets afskrivninger	11.325	144.761
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	<u>-25.481</u>	<u>-200.000</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	0	267.195
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	0	448.841

5. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2018	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	125.000	125.000

6. Overført resultat

Overført resultat 1. januar 2018	112.682	629.366
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-43.668</u>	<u>-516.684</u>
	69.014	112.682

7. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2018</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2017</u>
Kreditinstitutter i øvrigt	0	0	0	18.582
Gæld til pengeinstitutter	50.982	26.447	296.763	709.197
Deposita	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>18.000</u>
	50.982	26.447	296.763	745.779

Noter

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 350 t.kr. til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter. Ejerpantebrevene giver pant i materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 319 t.kr.

9. Reguleringer

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	216.086	293.055
Avance ved afhændelse af anlægsaktiver	-237.169	0
Andre finansielle indtægter	0	-54
Øvrige finansielle omkostninger	66.650	53.451
Skat af årets resultat	-20.361	-235.852
	<u>25.206</u>	<u>110.600</u>

10. Ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	-83.730	439.641
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	-1.553	-464.178
	<u>-85.283</u>	<u>-24.537</u>