

Grønlands Revisionskontor A/S

statsautoriserede revisorer

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

Grønlands Ejendoms kontor ApS

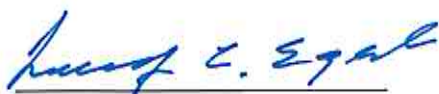
H.J. Rinksvej 29, 3900 Nuuk

CVR-nr. 12 74 88 68

Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den *5/3 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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Grønlands Ejendomskontor 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.

Nuuk, den 1. marts 2018

Direktion


Larseeraq Pavia Eggede

Den uafhængige revisors påtegning

Til anpartshaverne i Grønlands Ejendomskontor ApS

Påtegning på årsrapporten

Vi har revideret årsrapporten for Grønlands Ejendomskontor 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.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

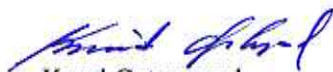
Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har i strid med anpartsselskabsloven, ydet lån til selskabets direktion, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Nuuk, den 1. marts 2018

Grønlands Revisionskontor A/S

statsautoriserede revisorer



Knud Østergaard
statsautoriseret revisor

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

Selskabets formål er 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 1.724.569 kr. mod 3.154.793 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -516.684 kr. mod 448.041 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 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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, 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 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 samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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.

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 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	

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 af- og nedskrivninger.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 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

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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

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	1.724.569	3.154.793
1 Personaleomkostninger	-2.130.653	-2.210.149
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-293.055	-220.441
Driftsresultat	-699.139	724.203
Andre finansielle indtægter	54	515
2 Øvrige finansielle omkostninger	-53.451	-61.496
Resultat før skat	-752.536	663.222
3 Skat af årets resultat	235.852	-215.181
Årets resultat	-516.684	448.041
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	448.041
Disponeret fra overført resultat	-516.684	0
Disponeret i alt	-516.684	448.041

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anlægsaktiver		
4 Goodwill	120.000	180.000
Immaterielle anlægsaktiver i alt	<u>120.000</u>	<u>180.000</u>
5 Bygninger	552.094	563.419
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	593.602	172.127
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.145.696</u>	<u>735.546</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>1.265.696</u>	<u>915.546</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	80.827	478.179
6 Udskudte skatteaktiver	225.960	0
Andre tilgodehavender	785	15.167
7 Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	0	515
Periodeafgrænsningsposter	0	27.392
Tilgodehavender i alt	<u>307.572</u>	<u>521.253</u>
Likvide beholdninger	<u>97.572</u>	<u>1.068.958</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>405.144</u>	<u>1.590.211</u>
Aktiver i alt	<u>1.670.840</u>	<u>2.505.757</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
8	Virksomhedskapital	125.000	125.000
9	Overført resultat	112.682	629.366
	Egenkapital i alt	<u>237.682</u>	<u>754.366</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	0	9.892
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>0</u>	<u>9.892</u>
Gældsforpligtelser			
	Gældsbreve i øvrigt	0	89.765
	Gæld til pengeinstitutter	625.267	362.729
	Deposita	18.000	18.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>643.267</u>	<u>470.494</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	102.512	119.562
	Gæld til pengeinstitutter	332.066	101.308
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	77.112	67.610
	Selskabsskat	0	230.645
	Anden gæld	278.201	751.880
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>789.891</u>	<u>1.271.005</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>1.433.158</u>	<u>1.741.499</u>
	Passiver i alt	<u>1.670.840</u>	<u>2.505.757</u>

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pengestrømsopgørelse

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Årets resultat	-516.684	448.041
12 Reguleringer	110.600	496.603
13 Ændring i driftskapital	-24.537	170.723
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	-430.621	1.115.367
Renteindbetalinger og lignende	55	516
Renteudbetalinger og lignende	-53.451	-61.496
Pengestrøm fra ordinær drift	-484.017	1.054.387
Betalt selskabsskat	-230.645	-61.501
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-714.662	992.886
Køb af materielle anlægsaktiver	-643.205	-566.250
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-643.205	-566.250
Optagelse af langfristet gæld	366.000	400.000
Afdrag på langfristet gæld	-210.277	-227.944
Andre pengestrømme vedrørende finansieringsaktivitet	0	18.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	155.723	190.056
Ændring i likvider	-1.202.144	616.692
Likvider 1. januar 2017	967.650	350.958
Likvider 31. december 2017	-234.494	967.650
Likvider		
Likvide beholdninger	97.572	1.068.958
Kortfristet gæld til pengeinstitutter	-332.066	-101.308
Likvider 31. december 2017	-234.494	967.650

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	1.767.558	1.991.146
Personaleomkostninger i øvrigt	<u>363.095</u>	<u>219.003</u>
	<u>2.130.653</u>	<u>2.210.149</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>4</u>	<u>4</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>53.451</u>	<u>61.496</u>
	<u>53.451</u>	<u>61.496</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	230.645
Årets regulering af udskudt skat	<u>-235.852</u>	<u>-15.464</u>
	<u>-235.852</u>	<u>215.181</u>
4. Immaterielle anlægsaktiver		<u>Goodwill</u>
Kostpris 1. januar 2017		<u>300.000</u>
Kostpris 31. december 2017		<u>300.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017		120.000
Årets afskrivninger		<u>60.000</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2017		<u>180.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017		<u>120.000</u>

Noter

5. Materielle anlægsaktiver

	<u>Bygninger</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2017	566.250	472.831
Tilgang	0	643.205
Afgang	0	-200.000
Kostpris 31. december 2017	566.250	916.036
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	2.831	300.704
Årets afskrivninger	11.325	221.730
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	-200.000
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	14.156	322.434
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	552.094	593.602

6. Udskudte skatteaktiver

Udskudte skatteaktiver 1. januar 2017	-9.892	-25.356
Udskudt skat af årets resultat	235.852	15.464
	225.960	-9.892
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Immaterielle anlægsaktiver	-5.438	-10.494
Materielle anlægsaktiver	-15.464	-511
Omsætningsaktiver	1.113	1.113
Fremført underskud fra tidligere år	245.749	0
	225.960	-9.892

7. Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Kategori	Rentefod	Løbetid	Restløbetid	Tilbagebetalte beløb i regn- skabsåret	Tilgodehaven- de i alt 31. december 2017
Direktion	9,05			5.422	0

Selskabets tilgodehavende er, med tillæg af renter, tilbagebetalt primo 2017.

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>		
8. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital 1. januar 2017	125.000	125.000		
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>		
9. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2017	629.366	181.325		
Årets overførte overskud eller underskud	-516.684	448.041		
	<u>112.682</u>	<u>629.366</u>		
10. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2017</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2016</u>
Gældsbreve i øvrigt	18.582	0	18.582	176.123
Gæld til pengeinstitutter	83.930	260.111	709.197	395.933
Deposita	0	18.000	18.000	18.000
	<u>102.512</u>	<u>278.111</u>	<u>745.779</u>	<u>590.056</u>
11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 750 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i bygninger og andre anlæg, driftsmateriel og inventar, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 962 t.kr.				

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
12. Reguleringer		
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	293.055	220.441
Andre finansielle indtægter	-54	-515
Øvrige finansielle omkostninger	53.451	61.496
Skat af årets resultat	<u>-235.852</u>	<u>215.181</u>
	<u>110.600</u>	<u>496.603</u>
13. Ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	439.641	-174.979
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	<u>-464.178</u>	<u>345.702</u>
	<u>-24.537</u>	<u>170.723</u>