

**Nuuk Ejendomme ApS**  
**Reg.nr. ApS 206.167**

**Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den

*9/5 - 2018*

**Dirigent**

\_\_\_\_\_  
Navn:



## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2017	8
Balance pr. 31.12.2017	9
Egenkapitalopgørelse for 2017	11
Pengestrømsopgørelse for 2017	12
Noter	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Nuuk Ejendomme ApS  
Aqqusinersuaq 8-803, Postboks 1049  
3900 Nuuk

Reg.nr.: ApS 206.167  
GER-nr.: 15 88 44 36  
Stiftet: 01.07.1992  
Hjemsted: Sermersooq  
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

### **Direktion**

Gudrun Tang, direktør

### **Bank**

GrønlandsBANKEN A/S  
Postboks 1033  
3900 Nuuk

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Imaneq 33, 6.-7. etage  
3900 Nuuk

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Nuuk Ejendomme ApS.

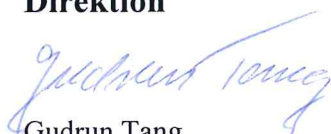
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nuuk, den 14.03.2018

### Direktion



Gudrun Tang  
direktør

## Den uafhængige revisors påtegning

### Til kapitalejerne i Nuuk Ejendomme ApS

Vi har revideret årsrapporten for Nuuk Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, der omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 for 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 grønlandsk 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nuuk, den 14.03.2018

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Claus Bech  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 3.089 t.kr. mod 2.562 t.kr. året før.

Resultatet anses for tilfredsstillende.

Selskabets egenkapital udgør 34.048 t.kr. svarende til en soliditet på 53.

Årets pengestrømme fra driften udgør 4.254 t.kr. Der er investeret 2.355 t.kr. i anlægsaktiver. Der er betalt udbytte med 2.400 t.kr. Likvider ultimo udgør -66 t.kr.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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

Nettoomsætningen udgør lejeindtægter, som indregnes i resultatopgørelsen i den periode de vedrører uanset betalingstidspunktet.

#### 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, el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

### Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver omfatter afkast i form af resultatandel o.l. af finansielle anlægsaktiver, der ikke er kapitalandele i tilknyttede eller associerede virksomheder.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta mv.

### 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 anlægsaktiver

Bygninger, samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter interessentskabsandel, der måles til kostpris, reguleret for årets resultat og udlodning.



## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

### 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

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel 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 og salg af finansielle anlægsaktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg mv. af materielle anlægsaktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med ubetydelig kursrisiko, med fradrag af kortfristet bankgæld.

**Resultatopgørelse for 2017**

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 kr.</u>
Nettoomsætning		5.786.110	5.264.859
Andre eksterne omkostninger		(177.126)	(128.867)
Ejendomsomkostninger		<u>(449.911)</u>	<u>(741.995)</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>5.159.073</b>	<b>4.393.997</b>
Af- og nedskrivninger	1	<u>(1.094.437)</u>	<u>(1.058.265)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4.064.636</b>	<b>3.335.732</b>
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver	2	468.305	440.084
Andre finansielle omkostninger		<u>(4.018)</u>	<u>(14.250)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>4.528.923</b>	<b>3.761.566</b>
Skat af ordinært resultat	3	<u>(1.440.198)</u>	<u>(1.199.582)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>3.088.725</u></b>	<b><u>2.561.984</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		3.200.000	2.400.000
Overført resultat		<u>(111.275)</u>	<u>161.984</u>
		<b><u>3.088.725</u></b>	<b><u>2.561.984</u></b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 kr.</u>
Grunde og bygninger		57.393.922	56.132.884
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u>57.393.922</u>	<u>56.132.884</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		7.048.951	7.080.646
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	5	<u>7.048.951</u>	<u>7.080.646</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>64.442.873</u>	<u>63.213.530</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		24.750	33.719
Andre tilgodehavender		0	7.500
<b>Tilgodehavender</b>		<u>24.750</u>	<u>41.219</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>10.590</u>	<u>403.687</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>35.340</u>	<u>444.906</u>
<b>Aktiver</b>		<u>64.478.213</u>	<u>63.658.436</u>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 kr.</u>
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført overskud eller underskud		30.648.958	29.742.633
Forslag til udbytte for regnskabsåret		3.200.000	2.400.000
<b>Egenkapital</b>		<b><u>34.048.958</u></b>	<b><u>32.342.633</u></b>
Udskudt skat	6	10.706.741	10.284.143
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>10.706.741</u></b>	<b><u>10.284.143</u></b>
Kreditinstitutter i øvrigt		7.832.080	7.832.080
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b><u>7.832.080</u></b>	<b><u>7.832.080</u></b>
Bankgæld		77.066	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		113.697	80.680
Anden gæld		11.699.671	13.118.900
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>11.890.434</u></b>	<b><u>13.199.580</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>19.722.514</u></b>	<b><u>21.031.660</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>64.478.213</u></b>	<b><u>63.658.436</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

**Egenkapitalopgørelse for 2017**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller under- skud kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	200.000	29.742.633	2.400.000	32.342.633
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(2.400.000)	(2.400.000)
Foreslået udbytte	0	0	3.200.000	3.200.000
Skatteværdi af afsat udbytte	0	1.017.600	0	1.017.600
Årets resultat	0	(111.275)	0	(111.275)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>200.000</b>	<b>30.648.958</b>	<b>3.200.000</b>	<b>34.048.958</b>

## Pengestrømsopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Driftsresultat		4.607.491	3.775.816
Af- og nedskrivninger		1.094.437	1.058.265
Ændring i arbejdskapital	8	(1.444.293)	(580.504)
<b>Pengestrømme vedrørende primær drift</b>		<b>4.257.635</b>	<b>4.253.577</b>
Betalte finansielle omkostninger		(4.018)	(14.250)
<b>Pengestrømme vedrørende drift</b>		<b>4.253.617</b>	<b>4.239.327</b>
Køb mv. af materielle anlægsaktiver		(2.355.475)	(2.358.000)
Andre pengestrømme vedrørende investeringer		31.695	(190.084)
<b>Pengestrømme vedrørende investeringer</b>		<b>(2.323.780)</b>	<b>(2.548.084)</b>
Optagelse af lån		0	547.020
Udbetalt udbytte		(2.400.000)	(2.400.000)
<b>Pengestrømme vedrørende finansiering</b>		<b>(2.400.000)</b>	<b>(1.852.980)</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>(470.163)</b>	<b>(161.737)</b>
Likvider primo		403.687	565.424
<b>Likvider ultimo</b>		<b>(66.476)</b>	<b>403.687</b>
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		10.590	403.687
Kortfristet gæld til banker		(77.066)	0
<b>Likvider ultimo</b>		<b>(66.476)</b>	<b>403.687</b>

## Noter

	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
<b>1. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	1.094.437	1.058.265
	<u>1.094.437</u>	<u>1.058.265</u>
<b>2. Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver</b>		
Omfatter resultat af interessentskabsandel i I/S Imaneq 24.		
	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
<b>3. Skat af ordinært resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	1.440.198	1.199.582
	<u>1.440.198</u>	<u>1.199.582</u>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		<u>Grunde og bygninger</u> <u>kr.</u>
Kostpris primo		66.098.355
Tilgange		<u>2.355.475</u>
<b>Kostpris ultimo</b>		<u>68.453.830</u>
Af- og nedskrivninger primo		(9.965.471)
Årets afskrivninger		<u>(1.094.437)</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<u>(11.059.908)</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u>57.393.922</u>

## Noter

	<b>Andre vær- dipapirer og kapitalande- le kr.</b>
<b>5. Finansielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	6.936.817
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>6.936.817</b>
Opskrivninger primo	143.829
Opskrivninger	468.305
Tilbageførsel ved afgang	(500.000)
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>112.134</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>7.048.951</b>
	<b>2017 kr.</b>
<b>6. Udskudt skat</b>	<b>2016 kr.</b>
Materielle anlægsaktiver	10.735.141
Andre skattepligtige midlertidige forskelle	(28.400)
	<b>10.706.741</b>
	<b>10.305.199</b>
	<b>(21.056)</b>
	<b>10.284.143</b>
	<b>Restgæld efter 5 år 2017 kr.</b>
<b>7. Langfristede gældsforpligtelser</b>	
Kreditinstitutter i øvrigt	7.832.080
	<b>7.832.080</b>

Posten omfatter offentlige lån, der henstår rente- og afdragsfrie i 20 år og herefter amortiseres over 15 år. De første lån amortiseres fra 2028.



## Noter

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>8. Ændring i arbejdskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	16.469	9.905
Ændring i leverandørgæld mv.	<u>(1.460.762)</u>	<u>(590.409)</u>
	<b><u>(1.444.293)</u></b>	<b><u>(580.504)</u></b>

## 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Langfristede gældsforpligtelser er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 29.825 t.kr.