

# Grønlands Revisionskontor A/S

statsautoriserede revisorer

---

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

## Nuuk Ejendomme ApS

c/o Postboks 1049, Aqqusinersuaq 8 803, 3900 Nuuk

CVR-nr. 15 88 44 36

### Årsrapport

**1. januar - 31. december 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. juni 2019.

  
\_\_\_\_\_  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

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

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Nuuk Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nuuk, den 4. maj 2019

### Direktion

  
Gudrun Tang

### Bestyrelse

  
Helge Tang  
Formand

  
Christian Tang

  
Gudrun Tang

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til anpartshaverne i Nuuk Ejendomme ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Nuuk Ejendomme 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 den 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 4. maj 2019

### **Grønlands Revisionskontor A/S**

statsautoriserede revisorer

CVR-nr. 12 24 49 67



Per Jansen

statsautoriseret revisor

mne21323

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Nuuk Ejendomme ApS c/o Postboks 1049 Aqqusinersuaq 8 803 3900 Nuuk
	CVR-nr.: 15 88 44 36
	Stiftet: 1. januar 1992
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Helge Tang, Formand Christian Tang Gudrun Tang
<b>Direktion</b>	Gudrun Tang
<b>Revision</b>	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 udlejning af fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 5.035.624 mod 5.159.072 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 3.618.764 mod 3.088.724 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Nuuk Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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.

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 samt eksterne omkostninger.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration og lokaler.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

### Balancen

#### 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:

	Brugstid
Bygninger	25 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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### Finansielle anlægsaktiver

##### Andre værdipapirer og kapitalandele

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

#### Tilgodehavender

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (dekklarationstidspunktet).

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

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.

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**

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.

#### **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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **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>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>5.035.624</b>	<b>5.159.072</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-1.369.075	-1.094.437
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>3.666.549</b>	<b>4.064.635</b>
Andre finansielle indtægter	1.581.185	468.305
Øvrige finansielle omkostninger	-32	-4.018
<b>Resultat før skat</b>	<b>5.247.702</b>	<b>4.528.922</b>
Skat af årets resultat	-1.628.938	-1.440.198
<b>Årets resultat</b>	<b>3.618.764</b>	<b>3.088.724</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	3.500.000	3.200.000
Overføres til overført resultat	118.764	0
Disponeret fra overført resultat	0	-111.276
<b>Disponeret i alt</b>	<b>3.618.764</b>	<b>3.088.724</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
Bygninger		56.024.847	57.393.922
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>56.024.847</u>	<u>57.393.922</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		6.520.917	7.048.951
Finansielle anlægsaktiver i alt		<u>6.520.917</u>	<u>7.048.951</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>62.545.764</u></b>	<b><u>64.442.873</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		47.858	24.750
Andre tilgodehavender		12.309	0
Tilgodehavender i alt		<u>60.167</u>	<u>24.750</u>
Likvide beholdninger		1.181.022	10.590
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>1.241.189</u></b>	<b><u>35.340</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>63.786.953</u></b>	<b><u>64.478.213</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		2018	2017
<u>Note</u>		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	200.000	200.000
	Overført resultat	31.880.721	30.648.957
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	3.500.000	3.200.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>35.580.721</u></b>	<b><u>34.048.957</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	11.037.921	10.706.741
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>11.037.921</u></b>	<b><u>10.706.741</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
1	Kreditinstitutter i øvrigt	3.497.500	7.832.080
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.497.500</u>	<u>7.832.080</u>
	Gæld til pengeinstitutter	0	77.066
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	81.652	113.697
	Selskabsskat	184.758	0
	Anden gæld	13.404.401	11.699.672
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>13.670.811</u>	<u>11.890.435</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>17.168.311</u></b>	<b><u>19.722.515</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>63.786.953</u></b>	<b><u>64.478.213</u></b>

**2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Årets resultat	3.618.764	3.088.724
3 Reguleringer	1.416.860	2.070.348
4 Ændring i driftskapital	1.637.268	-1.369.743
Renteindbetalinger og lignende	1.581.184	468.306
Renteudbetalinger og lignende	-32	-4.018
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>8.254.044</b>	<b>4.253.617</b>
Køb af materielle anlægsaktiver	0	-2.355.475
Andre pengestrømme fra (brugt i) investeringsaktivitet	528.034	31.695
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<b>528.034</b>	<b>-2.323.780</b>
Afdrag på langfristet gæld	-4.334.580	0
Betalt udbytte	-3.200.000	-2.400.000
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-7.534.580</b>	<b>-2.400.000</b>
<b>Ændring i likvider</b>	<b>1.247.498</b>	<b>-470.163</b>
Likvider 1. januar 2018	-66.476	403.687
<b>Likvider 31. december 2018</b>	<b>1.181.022</b>	<b>-66.476</b>
<b>Likvider</b>		
Likvide beholdninger	1.181.022	10.590
Kortfristet gæld til pengeinstitutter	0	-77.066
<b>Likvider 31. december 2018</b>	<b>1.181.022</b>	<b>-66.476</b>



**Noter**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>1. Kreditinstitutter i øvrigt</b>		
<b>Kreditinstitutter i øvrigt i alt</b>	<b><u>3.497.500</u></b>	<b><u>7.832.080</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>3.497.500</u>	<u>7.832.080</u>
<b>2. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Selskabet har deponeret pantebreve på i alt 3.498 t.kr. til sikkerhed for gæld ved Grønlands Selvstyre og kommunen. Ejerpantebrevene giver pant i bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 15.469 t.kr.		
Der er udstedt pantebreve for i alt 223 t.kr. jævnfør vedtægterne i ejerforeninger vedrørende selskabet ejendomme.		
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>3. Reguleringer</b>		
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1.369.075	1.094.437
Andre finansielle indtægter	-1.581.185	-468.305
Øvrige finansielle omkostninger	32	4.018
Skat af årets resultat	<u>1.628.938</u>	<u>1.440.198</u>
	<b><u>1.416.860</u></b>	<b><u>2.070.348</u></b>
<b>4. Ændring i driftskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	-35.417	16.469
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	<u>1.672.685</u>	<u>-1.386.212</u>
	<b><u>1.637.268</u></b>	<b><u>-1.369.743</u></b>