

Grønlands Revisionskontor A/S

statsautoriserede revisorer

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

Inu:IT Bolig A/S

Postboks 1083, 3900 Nuuk

CVR-nr. 19 42 56 06

Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. oktober 2020.

Martin Gjødvad
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
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 2019 for Inu:IT Bolig A/S.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nuuk, den 20. oktober 2020

Direktion

Martin Gjødvad

Bestyrelse

Klaus Karlshøj Poulsen

Tony Street

Martin Gjødvad

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til aktionæren i Inu:IT Bolig A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Inu:IT Bolig A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 20. oktober 2020

Grønlands Revisionskontor A/S

statsautoriserede revisorer
CVR-nr. 12 24 49 67

Per Laugesen

statsautoriseret revisor
mne27794

Selskabsoplysninger

Selskabet	Inu:IT Bolig A/S Postboks 1083 3900 Nuuk Telefon: +299 32 70 07 CVR-nr.: 19 42 56 06 Stiftet: 11. juli 1996 Hjemsted: Kommuneqarfiik Sermersooq Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Klaus Karlshøj Poulsen Tony Street Martin Gjødvad
Direktion	Martin Gjødvad
Revision	Grønlands Revisionskontor A/S, statsautoriserede revisorer Imaneq 18, 2 tv 3900 Nuuk
Bankforbindelse	GrønlandsBANKEN A/S, Postboks 1033, 3900 Nuuk

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 4.278.789 kr. mod 2.909.930 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 15.416.804 kr. mod 1.765.536 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Årets resultat er præget af at selskabets ledelse har vurderet alle selskabets ejendomme i det aktuelle marked, hvor disse er reguleret til aktuel dagsværdier. Dagsværdi regulering har påvirket årets resultat positivt. Der henvises til note vedrørende investeringsejendomme der beskriver de fastlagte afkastprocenter.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Inu:IT Bolig A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov

Virksomheden har med virkning fra 1. januar 2019 implementeret anordning (årsregnskabsloven) nr. 487 af 14. maj 2018. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling:

Årets nettoregulering som følge af ændret dagsværdi skal ikke længere indregnes som reserve for dagsværdi på investeringsaktiver. Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver udgjorde pr. 1. januar 2019, 3.285.087 kr. Reserven er opløst og beløbet overført til overført resultat.

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev disse finansielle forpligtelser målt til dagsværdi. Ændringen er foretaget i overensstemmelse med § 1 i overgangsbekendtgørelse nr. 767 af 6. juni 2019. Ved den foretagne ændring af anvendt regnskabspraksis er seneste indregnede dagsværdi for finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme anvendt som kostpris. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning(lejeindtægter), andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning(lejeindtægter) indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til vedligeholdelse, administration, lokaler og tab på debitorer.

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. 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

Materielle anlægsaktiver

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

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et fastsat afkastkrav danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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. 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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.

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.

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>2019</u>	<u>2018</u>
Bruttofortjeneste	4.278.789	2.909.930
Dagsværdiregulering vedrørende investeringsejendomme	14.535.196	12.617
Resultat før finansielle poster	18.813.985	2.922.547
1 Finansielle omkostninger	-307.560	-334.871
Resultat før skat	18.506.425	2.587.676
2 Skat af årets resultat	-3.089.621	-822.140
Årets resultat	15.416.804	1.765.536
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til reserver for dagsværdi på investeringsaktiver	0	-8.605
Overføres til overført resultat	15.416.804	1.774.141
Disponeret i alt	15.416.804	1.765.536

Balance 31. december

Aktiver		
Note	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anlægsaktiver		
3 Materielle anlægsaktiver under udførelse	85.352.965	105.150.196
4 Investeringsejendomme	144.190.167	38.600.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>229.543.132</u>	<u>143.750.196</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>229.543.132</u>	<u>143.750.196</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	4.398	37.429
Andre tilgodehavender	90.113	50.963
Tilgodehavender i alt	<u>94.511</u>	<u>88.392</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>2.269.950</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>94.511</u>	<u>2.358.342</u>
Aktiver i alt	<u>229.637.643</u>	<u>146.108.538</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2019	2018
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	500.000	500.000
6 Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver	0	3.285.087
7 Overført resultat	34.331.745	15.629.854
Egenkapital i alt	34.831.745	19.414.941
Hensatte forpligtelser		
8 Hensættelser til udskudt skat	13.977.105	10.887.484
Hensatte forpligtelser i alt	13.977.105	10.887.484
Gældsforpligtelser		
9 Gæld til realkreditinstitut	4.181.532	2.756.309
10 Kreditinstitutter i øvrigt	26.913.630	2.559.890
11 Gæld til pengeinstitut	5.897.239	6.466.321
Deposita	1.480.828	48.750
Langfristede gældsforpligtelser i alt	38.473.229	11.831.270
Kortfristet del af langfristet gæld	1.626.856	1.709.252
Gæld til pengeinstitut	128.378.725	86.074.922
Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.175.201	6.065.669
Anden gæld	8.174.782	10.125.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	142.355.564	103.974.843
Gældsforpligtelser i alt	180.828.793	115.806.113
Passiver i alt	229.637.643	146.108.538

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Årets resultat	15.416.804	1.765.536
13 Reguleringer	-11.131.923	1.144.394
14 Ændring i driftskapital	-3.846.806	8.242.740
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	438.075	11.152.670
Renteudbetalinger og lignende	-307.560	-334.871
Pengestrømme fra driftsaktivitet	130.515	10.817.799
Køb af materielle anlægsaktiver	-71.263.831	-70.027.847
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-71.263.831	-70.027.847
Optagelse af langfristet gæld	26.418.740	0
Afdrag på langfristet gæld	-1.291.255	-1.245.818
Ændring deposita	1.432.078	-18.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	26.559.563	-1.263.818
Ændring i likvider	-44.573.753	-60.473.866
Likvider 1. januar 2019	-83.804.972	-23.331.106
Likvider 31. december 2019	-128.378.725	-83.804.972
Likvider		
Likvide beholdninger	0	2.269.950
Kortfristet gæld til pengeinstitut	-128.378.725	-86.074.922
Likvider 31. december 2019	-128.378.725	-83.804.972

Noter

	2019	2018
1. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	307.560	334.871
	307.560	334.871
2. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	5.885.042	822.140
Nedsættelse af selskabsskat fra 31,8% til 26,5%	-2.795.421	0
	3.089.621	822.140
3. Materielle anlægsaktiver		
		Materielle anlægsaktiver under udførel- se
Kostpris 1. januar 2019		105.150.196
Tilgang		67.673.665
Overførsler		-87.470.896
Kostpris 31. december 2019		85.352.965
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019		85.352.965
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2019	33.820.089	33.820.089
Tilgang i årets løb	3.590.167	0
Overførsler	87.470.896	0
Kostpris 31. december 2019	124.881.152	33.820.089
Regulering til dagsværdi 1. januar 2019	4.779.911	4.779.911
Årets regulering til dagsværdi	14.529.104	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2019	19.309.015	4.779.911
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	144.190.167	38.600.000

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	6,4%
Højeste afkastprocent	10,4%
Laveste afkastprocent	5,6%

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 20.017 t.kr. før skat og 14.714 t.kr. efter skat. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 34.832 t.kr. til 20.118 t.kr.

5. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2019	500.000	500.000
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>

6. Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver

Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver 1. januar 2019	3.285.087	3.293.692
Henlagt af årets resultat	0	-8.605
Overført til overført resultat	-3.285.087	0
	<u>0</u>	<u>3.285.087</u>

Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
7. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2019	15.629.854	13.855.713
Overført fra reserve for dagsværdi på investeringsaktiver	3.285.087	0
Årets overførte overskud eller underskud	<u>15.416.804</u>	<u>1.774.141</u>
	<u>34.331.745</u>	<u>15.629.854</u>
8. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2019	10.887.484	10.065.344
Udskudt skat af årets resultat	5.885.042	822.140
Ændring af udskudt skat ultimo, nedsættelse af skattesatsen	<u>-2.795.421</u>	<u>0</u>
	<u>13.977.105</u>	<u>10.887.484</u>
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Materielle anlægsaktiver	15.865.918	11.724.029
Hensatte forpligtelser	-8.173	-11.744
Fremført underskud	<u>-1.880.640</u>	<u>-824.801</u>
	<u>13.977.105</u>	<u>10.887.484</u>
9. Gæld til realkreditinstitut		
Gæld til realkreditinstitut i alt	4.801.317	3.244.908
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-619.785</u>	<u>-488.599</u>
	<u>4.181.532</u>	<u>2.756.309</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.792.280</u>	<u>962.176</u>
10. Kreditinstitutter i øvrigt		
Kreditinstitutter i øvrigt i alt	<u>26.913.630</u>	<u>2.559.890</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>26.913.630</u>	<u>2.559.890</u>

Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
11. Gæld til pengeinstitut		
Gæld til pengeinstitut i alt	6.904.310	7.686.974
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-1.007.071</u>	<u>-1.220.653</u>
	<u>5.897.239</u>	<u>6.466.321</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.164.038</u>	<u>3.384.691</u>
12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til bank og realkreditinstitut er der givet pant i bygninger på 100.127.000 kr., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 220.468.132 kr.		
Til sikkerhed for boliglån fra Kommuneqarfik Sermersooq og Grønlands Selvstyre er der givet pant i bygninger på 26.913.630 kr., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 117.215.167 kr.		
Til sikkerhed for ejerforeninger er der givet pant i bygninger på 415.000 kr., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 29.600.000 kr.		
13. Reguleringer		
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-14.529.104	0
Finansielle omkostninger	307.560	334.871
Skat af årets resultat	3.089.621	822.140
Øvrige reguleringer	<u>0</u>	<u>-12.617</u>
	<u>-11.131.923</u>	<u>1.144.394</u>
14. Ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-6.119	-83.999
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	<u>-3.840.687</u>	<u>8.326.739</u>
	<u>-3.846.806</u>	<u>8.242.740</u>

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Martin Gjødvad

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-605228935095
Tidspunkt for underskrift: 20-10-2020 kl.: 20:26:03
Underskrevet med NemID

Martin Gjødvad

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-605228935095
Tidspunkt for underskrift: 20-10-2020 kl.: 20:26:03
Underskrevet med NemID

Martin Gjødvad

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-605228935095
Tidspunkt for underskrift: 20-10-2020 kl.: 20:26:03
Underskrevet med NemID

Per Laugesen

Som Revisor NEM ID
RID: 76142669
Tidspunkt for underskrift: 21-10-2020 kl.: 14:29:24
Underskrevet med NemID

Klaus Karlshøj Poulsen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-835341994025
Tidspunkt for underskrift: 22-10-2020 kl.: 10:57:26
Underskrevet med NemID

Tony Street

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-259518519521
Tidspunkt for underskrift: 20-10-2020 kl.: 19:49:47
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 456e1001HIS240810401