

Inu:IT Bolig A/S

Postboks 1083, 3900 Nuuk

CVR-nr. 19 42 56 06

Årsrapport

1. januar - 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. august 2021.

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 2020	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Pengestrømsopgørelse	14
Noter	15

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nuuk, den 6. august 2021

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 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 6. august 2021

Grønlands Revision A/S

statsautoriserede revisorer
CVR-nr. 41 76 26 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: Kommuneqarfik Sermersooq Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Klaus Karlshøj Poulsen Tony Street Martin Gjødvad
Direktion	Martin Gjødvad
Revision	Grønlands Revision A/S, statsautoriserede revisorer Imaneq 18 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 25.556.631 kr. mod 4.278.789 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 19.772.851 kr. mod 15.416.804 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

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

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

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

Investerings ejendomme

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

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

Anvendt regnskabspraksis

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 ”dagsværdiregulering vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme 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 ”lokale omkostninger”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst og reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 til nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skatemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, ved udligning i skat af fremtidig indtjening. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og likvider ved årets begyndelse og afslutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som selskabets andel af resultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter køb og salg af materielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets selskabskapital og omkostninger forbundet hermed samt 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, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Bruttofortjeneste	25.556.631	4.278.789
Dagsværdiregulering vedrørende investeringsejendomme	1.555.026	14.535.196
Resultat før finansielle poster	27.111.657	18.813.985
1 Finansielle omkostninger	-207.879	-307.560
Resultat før skat	26.903.778	18.506.425
2 Skat af årets resultat	-7.130.927	-3.089.621
Årets resultat	19.772.851	15.416.804
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	22.800.000	0
Overføres til overført resultat	0	15.416.804
Disponeret fra overført resultat	-3.027.149	0
Disponeret i alt	19.772.851	15.416.804

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Anlægsaktiver		
3 Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	63.034.025	85.352.965
4 Investeringsejendomme	152.275.167	144.190.167
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>215.309.192</u>	<u>229.543.132</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>215.309.192</u>	<u>229.543.132</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	8.637	4.398
Andre tilgodehavender	1.750.000	90.113
Tilgodehavender i alt	<u>1.758.637</u>	<u>94.511</u>
Likvide beholdninger	<u>2.899.381</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>4.658.018</u>	<u>94.511</u>
Aktiver i alt	<u>219.967.210</u>	<u>229.637.643</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2020	2019
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	500.000	500.000
6 Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver	0	0
7 Overført resultat	37.346.596	34.331.745
8 Foreslået udbytte for regnskabsåret	22.800.000	0
Egenkapital i alt	60.646.596	34.831.745
Hensatte forpligtelser		
9 Hensættelser til udskudt skat	15.062.136	13.977.105
Hensatte forpligtelser i alt	15.062.136	13.977.105
Gældsforpligtelser		
10 Gæld til realkreditinstitut	3.528.952	4.181.532
11 Kreditinstitutter i øvrigt	28.812.710	26.913.630
12 Gæld til pengeinstitut	5.160.923	5.897.239
Deposita	1.480.828	1.480.828
Langfristede gældsforpligtelser i alt	38.983.413	38.473.229
Kortfristet del af langfristet gæld	1.550.786	1.626.856
Gæld til pengeinstitut	88.302.099	128.378.725
Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.272.542	4.175.201
Selskabsskat	3.896	0
Anden gæld	10.145.742	8.174.782
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	105.275.065	142.355.564
Gældsforpligtelser i alt	144.258.478	180.828.793
Passiver i alt	219.967.210	229.637.643

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Årets resultat	19.772.851	15.416.804
14 Reguleringer	-11.842.481	-11.131.923
15 Ændring i driftskapital	1.404.176	-3.846.806
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	9.334.546	438.075
Renteudbetalinger og lignende	-207.879	-307.560
Pengestrømme fra driftsaktivitet	9.126.667	130.515
Køb af materielle anlægsaktiver	-58.931.335	-71.263.831
Salg af materielle anlægsaktiver	92.346.561	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	33.415.226	-71.263.831
Optagelse af langfristet gæld	1.899.080	26.418.740
Afdrag på langfristet gæld	-1.464.966	-1.291.255
Ændring deposita	0	1.432.078
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	434.114	26.559.563
Ændring i likvider	42.976.007	-44.573.753
Likvider 1. januar 2020	-128.378.725	-83.804.972
Likvider 31. december 2020	-85.402.718	-128.378.725
Likvider		
Likvide beholdninger	2.899.381	0
Kortfristet gæld til pengeinstitut	-88.302.099	-128.378.725
Likvider 31. december 2020	-85.402.718	-128.378.725

Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
1. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>207.879</u>	<u>307.560</u>
	<u>207.879</u>	<u>307.560</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	3.896	0
Årets regulering af udskudt skat	7.127.031	5.885.042
Nedsættelse af selskabsskat fra 31,8% til 26,5%	<u>0</u>	<u>-2.795.421</u>
	<u>7.130.927</u>	<u>3.089.621</u>
3. Materielle anlægsaktiver		
		<u>Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver</u>
Kostpris 1. januar 2020		85.352.965
Tilgang		58.607.853
Afgang		-72.317.455
Overførsler		<u>-8.609.338</u>
Kostpris 31. december 2020		<u>63.034.025</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020		<u>63.034.025</u>

Noter

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2020	124.881.151	33.820.089
Tilgang i årets løb	323.482	3.590.167
Afgang i årets løb	-2.372.005	0
Overførsler	<u>8.609.338</u>	<u>87.470.896</u>
Kostpris 31. december 2020	<u>131.441.966</u>	<u>124.881.152</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2020	19.309.015	4.779.911
Årets regulering til dagsværdi	1.952.181	14.529.104
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>-427.995</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2020	<u>20.833.201</u>	<u>19.309.015</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>152.275.167</u>	<u>144.190.167</u>

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.

Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

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	6,5%
Højeste afkastprocent	10,4%
Laveste afkastprocent	5,7%

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.

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 20.881.860 kr. før skat og 15.348.167 kr. efter skat. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 60.646.596 kr. til 45.298.428 kr.

5. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2020	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 2020	0	3.285.087
Overført til overført resultat	0	-3.285.087
	<u>0</u>	<u>0</u>

7. Overført resultat

Overført resultat 1. januar 2020	34.331.745	15.629.854
Overført fra reserve for dagsværdi på investeringsaktiver	0	3.285.087
Årets overførte underskud eller overskud	-3.027.149	15.416.804
Udskudt skat af udbytte	6.042.000	0
	<u>37.346.596</u>	<u>34.331.745</u>

8. Foreslået udbytte for regnskabsåret

Udbytte for regnskabsåret	22.800.000	0
	<u>22.800.000</u>	<u>0</u>

Noter

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
9. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2020	13.977.105	10.887.484
Udskudt skat af årets resultat	7.127.031	5.885.042
Udskudt skat af udbytte	-6.042.000	0
Ændring af udskudt skat ultimo, nedsættelse af skattesatsen	<u>0</u>	<u>-2.795.421</u>
	<u>15.062.136</u>	<u>13.977.105</u>
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Materielle anlægsaktiver	15.062.136	15.865.918
Hensatte forpligtelser	0	-8.173
Fremført underskud	<u>0</u>	<u>-1.880.640</u>
	<u>15.062.136</u>	<u>13.977.105</u>
10. Gæld til realkreditinstitut		
Gæld til realkreditinstitut i alt	4.150.689	4.801.317
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-621.737</u>	<u>-619.785</u>
	<u>3.528.952</u>	<u>4.181.532</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.932.646</u>	<u>1.792.280</u>
11. Kreditinstitutter i øvrigt		
Kreditinstitutter i øvrigt i alt	<u>28.812.710</u>	<u>26.913.630</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>28.812.710</u>	<u>26.913.630</u>
12. Gæld til pengeinstitut		
Gæld til pengeinstitut i alt	6.089.972	6.904.310
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-929.049</u>	<u>-1.007.071</u>
	<u>5.160.923</u>	<u>5.897.239</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.292.025</u>	<u>2.164.038</u>

Noter

13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til bank og realkreditinstitut er der givet pant i bygninger på 98.712.000 kr., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 132.315.167 kr.

Til sikkerhed for boliglån fra Kommuneqarfik Sermersooq og Grønlands Selvstyre er der givet pant i bygninger på 28.812.710 kr., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 117.885.000 kr.

Til sikkerhed for ejerforeninger er der givet pant i bygninger på 425.000 kr., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 29.915.167 kr.

I likvide beholdninger indgår 2.242.500 kr. som er deponering vedrørende ejendomssalg.

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
14. Reguleringer		
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-1.952.181	-14.529.104
Avance ved afhændelse af anlægsaktiver	-17.229.106	0
Finansielle omkostninger	207.879	307.560
Skat af årets resultat	7.130.927	3.089.621
	<u>-11.842.481</u>	<u>-11.131.923</u>
15. Ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-1.664.126	-6.119
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	3.068.302	-3.840.687
	<u>1.404.176</u>	<u>-3.846.806</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.

Per Damgaard Laugesen

Som Revisor NEM ID
PID: 9208-2002-2-072906575486
Tidspunkt for underskrift: 06-08-2021 kl.: 17:48:52
Underskrevet med NemID

Martin Gjødvad

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-605228935095
Tidspunkt for underskrift: 07-08-2021 kl.: 12:15:35
Underskrevet med NemID

Martin Gjødvad

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-605228935095
Tidspunkt for underskrift: 07-08-2021 kl.: 12:15:35
Underskrevet med NemID

Martin Gjødvad

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-605228935095
Tidspunkt for underskrift: 07-08-2021 kl.: 12:15:35
Underskrevet med NemID

Klaus Karlshøj Poulsen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-835341994025
Tidspunkt for underskrift: 10-08-2021 kl.: 00:14:13
Underskrevet med NemID

Tony Street

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-259518519521
Tidspunkt for underskrift: 06-08-2021 kl.: 17:43:06
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: 99e77040xPU242904063