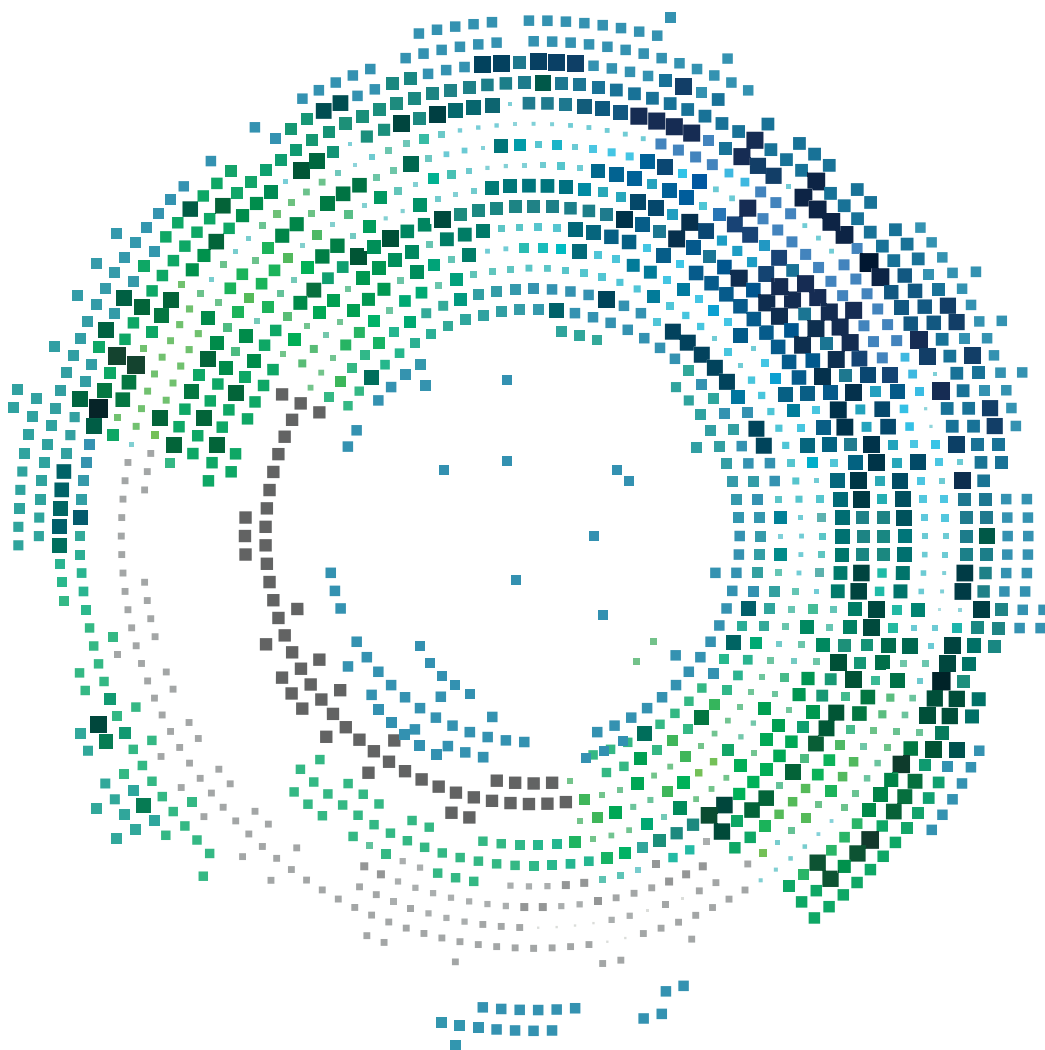




Siorarsiorfik Nuuk City Development A/S

Imaneq 32
3900 Nuuk
CVR-nr. 12940750

Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
27.05.2021

Emil Skjervedal
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2020	12
Balance pr. 31.12.2020	13
Egenkapitalopgørelse for 2020	15
Pengestrømsopgørelse for 2020	16
Noter	17
Anvendt regnskabspraksis	21

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Siorarsiorfik Nuuk City Development A/S

Imaneq 32

3900 Nuuk

CVR-nr.: 12940750

Stiftelsesdato: 02.10.2017

Hjemsted: Sermersooq

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

Bestyrelse

Lars Martin Møller-Sørensen, formand

Jess Gustav Rasmus Berthelsen

Ulla Debora Lynge

Christian Bjerg

Peter Olsson

Inaluk Malene Brandt

Hans Henrik Winther Johannsen

Direktion

Jens Blidorf Frederiksen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Imaneq 33, 6-7. etage

3900 Nuuk

Grønland

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for Siorarsiorfik Nuuk City Development A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nuuk, den 23.04.2021

Direktion

Jens Blidorf Frederiksen

direktør

Bestyrelse

Lars Martin Møller-Sørensen

formand

Jess Gustav Rasmus Berthelsen

Ulla Debora Lynge

Christian Bjerg

Peter Olsson

Inaluk Malene Brandt

Hans Henrik Winther Johannsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Siorarsiorfik Nuuk City Development A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Siorarsiorfik Nuuk City Development A/S for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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 for 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. Fejlinformation 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 brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 anvendte 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.

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 herudover 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 23.04.2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Bo Colbe Nielsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne24634

Allan Pedersen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne14952

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

	2020 t.kr.	2019 t.kr.	2017/18 t.kr.
Hovedtal			
Nettoomsætning	267.486	107.292	41.307
Bruttoresultat	19.431	14.456	5.983
Driftsresultat	5.800	1.327	(9.363)
Resultat af finansielle poster	(4.999)	(2.223)	(71)
Årets resultat	588	(1.159)	(6.434)
Balancesum	1.067.004	826.431	776.728
Investeringer i materielle aktiver	155	8.500	710.866
Egenkapital	722.996	722.408	723.566
Pengestrømme fra driftsaktivitet	(149.749)	(42.080)	331
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	4.504	(1.571)	(5.409)
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	230.330	43.598	40.229
Nøgletal			
Bruttoavance (%)	7,26	13,47	14,48
EBIT-margin (%)	2,17	1,24	(22,67)
Nettomargin (%)	0,22	(1,08)	(15,58)
Soliditetsgrad (%)	67,76	87,41	93,16

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens gældende version af "Anbefalinger & Nøgletal".

Bruttoavance (%):

$\frac{\text{Bruttoresultat}}{\text{Nettoomsætning}} \cdot 100$

Nettoomsætning

EBIT-margin (%):

$\frac{\text{Driftsresultat}}{\text{Nettoomsætning}} \cdot 100$

Nettoomsætning

Nettomargin (%):

$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{Nettoomsætning}} \cdot 100$

Nettoomsætning

Soliditetsgrad (%):

$\frac{\text{Egenkapital}}{\text{Balancesum}} \cdot 100$

Balancesum

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udvikle, anlægge, eje og drive bolig-, ejendoms- og investeringsprojekter i Nuuk samt at eje, subsidiært sælge, udleje og administrere de af selskabet ejede faste ejendomme og øvrige aktiver og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2020 anvendt en del tid og ressourcer på at sikre, at de enkelte entreprenører på projekter, udfører projektering og planlægning af anlægsopgaverne samt i samarbejde med rådgivere at føre tilsyn med byggerierne. Som det fremgår af årsrapporten for 2019 har der i dette år været afholdt licitation på en skole med plads til 1.200 elever med en AKO (fritidsordning) samt en daginstitution. Denne institution skal ligge i bymidten i området, hvor Blok P lå tidligere. Det islandske entreprenørselskab, Istak, vandt opgaven efter at et bedømmelsesudvalg havde bedømt begge projekter.

I året 2020 har entreprenøren banket pæle i grunden med henblik på at støbe et stabilt fundament. Herefter er en stor del af fundamenterne færdiggjort i året. Herudover har entreprenøren anvendt året til at påbegynde projekteringen af skolen, hvilket NCD har fulgt grundigt og ført tilsyn med. Dette for at sikre, at bygningerne bliver udført i overensstemmelse med den indgåede entrepriseaftale.

Kommuneqarfik Sermersooq udbød i 2019 en daginstitution som modulbyggeri. Der indgik tre bud og ABC Pavilloner blev tildelt opgaven. Herefter overtog NCD bygherrerollen efter en udførselsanmodning fra Kommuneqarfik Sermersooq. Det blev besluttet, at der skulle bygges to integrerede daginstitutioner i stedet for en med placering på henholdsvis Radiofjeldet og nær Inussivik.

Fundamenterne blev anlagt i foråret/sommeren 2020 og derefter ankom modulerne, der var færdiggjort på ABC Pavilloner's fabrik i Danmark. NCD havde i den forbindelse besøgt fabrikken flere gange med henblik på tilsyn. I efteråret ankom modulerne, hvorefter de blev placeret og monteret i løbet af kort tid.

I december 2020 blev daginstitutionerne møbleret med henblik på ibrugtagning af Kommuneqarfik Sermersooq primo januar 2021.

Selskabet udbød opgaven med at anlægge en integreret daginstitution ved broen nær svømmehallen Malik. Ved licitation vandt MT Højgaard denne opgave i en totalentreprise. Selskabet påbegyndte dialogen med entreprenøren i forhold til projektering m.v.

Første fase af kyststien blev ibrugtaget i foråret 2020.

Selskabet har påbegyndt flere byggemodningsopgaver for Kommuneqarfik Sermersooq. En større byggemodningsopgave i området omkring Pinguaraq, Qinnngorput, blev udbudt og der blev afholdt licitation i efteråret 2020. HJ Tek vandt licitationen og påbegyndte byggemodningsopgaven.

I efteråret blev flere byggemodningsopgaver afleveret, herunder forlængelse af C.P. Holbøllsvej samt området omkring og bagved det nye fængsel. Nogle mangler afventer, at frosten forsvinder og vil blive udbedret i foråret 2021.

Kommuneqarfik Sermersooq besluttede i foråret 2020, at selskabet skulle udvide den eksisterende tunnel i Nuussuaq samt anlægge en tunnel fra Qinnngorput til Siorarsiorfik.

Selskabet påbegyndte i samarbejde med en bygherrerådgiver samt finansielle og juridiske rådgivere at afholde

en markedsdialog for at godtgøre, at der fra entreprenørbranchen var interesse for at byde på opgaven med at udvide den eksisterende tunnel i Nuussuaq samt anlægge en ny tunnel fra Qinngorput til Siorarsiorfik.

På baggrund heraf blev der i december 2020 offentliggjort en prækvalifikationsannonce med henblik på udpegelse af kvalificerede entreprenørselskaber primo 2021.

Der er foretaget ændringer i Byggekonsortiet Narsarsuaq, som NCD ejer majoriteten af. Det betyder, at finansdirektøren fra NCD er indsat som direktør i konsortiet og at styrelsen fremadrettet består af den administrerende direktør, NCD som formand og finansdirektøren samt projektchefen som styrelsesmedlemmer.

Der er indbudt 3 entreprenører til at byde på opgaven og udbudsmateriale blev fremsendt disse i efteråret 2020 [opdateres frem til tidspunktet for aflæggelse af årsrapporten].

Sideløbende med disse udbud har selskabet fortsat opdateringen af en finansierings- og forretningsplan. Dette arbejde er pågående, da det betragtes som et levende dokument, der skal udvikles i takt med at forskellige opgaver påbegyndes. Finansierings- og forretningsplanen indeholdt ved årets udgang:

- Ny skole i bymidten med en AKO og integreret daginstitution
- Udvidelse af Atuarfik Hans Lynge på Qinngorput
- Flere integrerede daginstitutioner
- Flere etaper af kyststien
- Flere byggemodningsopgaver
- Deltagelse i et konsortium til opførelse af en tilbygning til Nuuk Center
- Udvidelse af den eksisterende tunnel samt anlæggelsen af en ny

Selskabet har gennem aftaler med realkreditinstitut og banker opnået tilstrækkelig finansiering til at kunne gennemføre de første byggerier.

Selskabet har i 2020 solgt et par boliger af de 1.006 boliger, som selskabet fik overdraget af ejeren som en kapitalforhøjelse tidligere år.

De tilbageværende boliger administreres af Iserit A/S.

Selskabet sikrede et realkreditlån på 300 mio.kr. hos Nykredit. Et lån der understøtter selskabets voksende projektportefølje og understreger selskabets solide økonomiske dispositioner.

2021 og frem

Selskabet vil fortsat have fokus på de igangsatte projekter fra 2017, 2018, 2019 og 2020.

Det forventes, at anlæggelsen af den nye skole, AKO og integrerede daginstitution i bymidten vil fortsætte og at projekteringsarbejdet vil nærme sig en afslutning.

Arbejdet med opførelse af en integreret daginstitution ved broen nær svømmehallen vil blive fortsat og aflevering forventes ultimo 2021.

De to integrerede moduldaginstitutioner blev ibrugtaget i begyndelse af januar 2021. Selskabet vil sikre, at daginstitutionerne virker efter hensigten og at eventuelle fejl og mangler udbedres.

Selskabet blev i 2019 en del af konsortiet, "Narsarsuaq", der skal opføre en tilbygning til Nuuk Center. Dette

kommer for selskabets vedkommende i årene fremover til at indbefatte boliger og en amerikansk repræsentation. Det er vores forventning, at anlæggelsen af byggeriet vil blive påbegyndt i 2021 efter en indbudt licitation ultimo marts 2021.

Selskabet fortsætter i året med byggemodningsopgaver igangsat i 2017, 2018, 2019 og 2020. Herudover tilgår der i 2021 flere andre byggemodningsopgaver, der udføres for Kommuneqarfik Sermersooq.

Selskabet har tidligere besluttet at udbyde disse byggemodningsopgaver i større pakker for at skabe en bedre konkurrencesituation.

Selskabet har i februar 2021 prækvalificeret 4 entreprenørselskaber til at udbyde opgaven med udvidelse af den eksisterende tunnel i Nuussuaq samt anlæggelsen af en tunnel på lidt over 1 km fra Qinnqorput til Siorarsiorfik. Det forventes, at licitation vil blive afholdt i begyndelsen af sommeren 2021, hvorefter forhandlinger med entreprenører påbegyndes.

Resultatudviklingen over de kommende år bliver forventeligt påvirket af en investeringsprofil, hvor investeringerne kommer før indtægterne. Typisk for et projektudviklingsselskab. Afskrivninger på de færdiggjorte projekter kan trække i retning af regnskabsmæssige underskud. På længere sigt forventes det, at der indfinder sig balance mellem udgifter og indtægter sig. Et faktum, der understøttes af selskabets positive dialog med finansieringskilder om ekstern finansiering af selskabets projekter.

Corporate Social Responsibility (CSR)

CSR og samfundsansvar er indbygget i selve ideen bag og grundlaget for Siorarsiorfik – Nuuk City Development A/S, hvilket er besluttet af kommunalbestyrelsen i Kommuneqarfik Sermersooq. Et byudviklingsselskab til gavn for byens borgere.

Målsætningerne og strategien for selskabet tager sit afsæt i ansvarlighed, gennemsigtighed og de relevante FN's verdensmål. Det er nemlig vores vurdering, at der påhviler os et ekstra ansvar, fordi aktiviteterne i firmaet beror på offentlige midler. Værktøjerne hedder åbenhed, kompetence og en resultatorienteret inddragelse, som sikrer et langsigtet resultat for alle vores projekter.

Udmøntningen sker bl.a. via en Impact Benefit Agreement (IBA), til hvilken en skabelon er udarbejdet i samarbejde med Nuummi Sulisitsisut (lokal arbejdsgiverforening) og Nuummi Inuussutissarsiuqartut Peqatigiiffiat (lokal arbejdstagerforening).

Fokus på IBA-en er på fuldførelse det enkelte projekt, samtidig med dens gennemførelse efterlader positive effekter i samfundet udover selve bygningen. Kompetenceudvikling er en nøgleparameter i den sammenhæng. Både med mål om praktikanter og studerende, men også udvikling af teknikker og tankesæt hos mere etablerede kræfter i byggebranchen. En indsats, der bl.a. hjælper med at skabe trygge rammer for de yngste generationer i nybyggede daginstitutioner og skoler gennem grundig projektstyring- og ledelse.

På baggrund af IBA-en forpligtes større entreprenører sig til at benytte sig af så stor andel som muligt af lokal arbejdskraft samt lokale underleverandører.

I det aktuelle skolebyggeri i bymidten er der tilfaldet opgaver for flere lokale virksomheder som underleverandører til en værdi af et trecifret millionbeløb.

Entreprenørerne forpligtes også til at samarbejde med lokale uddannelsesinstitutioner og skoler. Den økonomiske ansvarlighed ligger i naturlig forlængelse heraf. Penge, indsats og tid er centrale for klar styring

og god kommunikation i og udenom aktiviteterne.

I udbudsmaterialet er der fokus på energistyring og bæredygtighed for at højne standarden, ligesom der er fokus på kvalitet og genanvendelighed.

Finansieringen er efter aftale med ejeren, Kommuneqarfik Sermersooq, skuet sammen omkring solide aftaler om penge direkte fra kunden, Kommuneqarfik Sermersooq, ved ibrugtagning af bygningerne, kombineret med lejeaftaler indtil de bagvedliggende lån er betalt tilbage. En ordning der sammen med løbende opsparinger til drift og vedligehold skal sikre en sund og brugbar bygning nu og i fremtiden.

Forventet udvikling

Selskabets ledelse forventer og budgetterer med et underskud før skat på cirka 2,0 - 2,5 mio.kr. uden salg af lejligheder.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Nettoomsætning	2	267.485.688	107.292.465
Vareforbrug		(215.887.186)	(58.642.986)
Andre eksterne omkostninger		(3.902.902)	(4.449.651)
Ejendomsomkostninger		(28.264.180)	(29.743.329)
Bruttoresultat		19.431.420	14.456.499
Personaleomkostninger	3	(9.127.276)	(7.908.698)
Af- og nedskrivninger	4	(4.504.047)	(5.220.531)
Driftsresultat		5.800.097	1.327.270
Andre finansielle omkostninger		(4.999.489)	(2.223.262)
Resultat før skat		800.608	(895.992)
Skat af årets resultat	5	(212.161)	(262.540)
Årets resultat		588.447	(1.158.532)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		588.447	(1.158.532)
Resultatdisponering		588.447	(1.158.532)

Balance pr. 31.12.2020

Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger		687.373.747	695.364.107
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		284.333	188.833
Materielle aktiver under udførelse		8.500.000	8.500.000
Materielle aktiver	6	696.158.080	704.052.940
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	1.113.481
Finansielle aktiver	7	0	1.113.481
Anlægsaktiver		696.158.080	705.166.421
Varer under fremstilling		8.031.237	0
Varebeholdninger		8.031.237	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		4.513.391	3.651.449
Igangværende arbejder for fremmed regning	8	200.449.825	54.326.057
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		34.088.419	20.137.093
Udskudt skat	9	2.525.169	2.737.330
Andre tilgodehavender		1.055.844	814.429
Periodeafgrænsningsposter		0	4.500.000
Tilgodehavender		242.632.648	86.166.358
Likvide beholdninger		120.182.395	35.098.175
Omsætningsaktiver		370.846.280	121.264.533
Aktiver		1.067.004.360	826.430.954

Passiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		300.000.000	300.000.000
Overført overskud eller underskud		422.996.233	422.407.786
Egenkapital		722.996.233	722.407.786
Ansvarlig lånekapital	10	20.000.000	20.000.000
Gæld til realkreditinstitutter		280.530.312	0
Langfristede gældsforpligtelser	11	300.530.312	20.000.000
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	11	8.602.972	0
Bankgæld		22.699	58.826.455
Igangværende arbejder for fremmed regning	8	7.733.240	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.880.302	12.728.758
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	3.055.886
Anden gæld		16.238.602	9.412.069
Kortfristede gældsforpligtelser		43.477.815	84.023.168
Gældsforpligtelser		344.008.127	104.023.168
Passiver		1.067.004.360	826.430.954
Begivenheder efter balancedagen	1		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	15		
Transaktioner med nærtstående parter	16		

Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	300.000.000	422.407.786	722.407.786
Årets resultat	0	588.447	588.447
Egenkapital ultimo	300.000.000	422.996.233	722.996.233

Pengestrømsopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Driftsresultat		5.800.097	1.327.270
Af- og nedskrivninger		7.145.762	7.149.206
Ændringer i arbejdskapital	12	(155.054.078)	(46.404.374)
Øvrige reguleringer		(2.641.715)	(1.928.675)
Pengestrømme vedrørende primær drift		(144.749.934)	(39.856.573)
Betalte finansielle omkostninger		(4.999.489)	(2.223.262)
Pengestrømme vedrørende drift		(149.749.423)	(42.079.835)
Køb mv. af materielle aktiver		(155.000)	(3.386.446)
Salg af materielle aktiver		3.545.633	2.929.313
Byggekonsoortiet		1.113.481	(1.113.481)
Pengestrømme vedrørende investeringer		4.504.114	(1.570.614)
Frie pengestrømme frembragt fra drift og investering før finansiering		(145.245.309)	(43.650.449)
Optagelse af lån		292.730.728	43.597.711
Afdrag på lån mv.		(62.401.199)	0
Pengestrømme vedrørende finansiering		230.329.529	43.597.711
Ændring i likvider		85.084.220	(52.738)
Likvider primo		35.098.175	35.150.913
Likvider ultimo		120.182.395	35.098.175
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		120.182.395	35.098.175
Likvider ultimo		120.182.395	35.098.175

Noter

1 Begivenheder efter balancedagen

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

2 Nettoomsætning

	2020 kr.	2019 kr.
Byggemodning mv.	215.887.186	58.642.986
Lejeindtægter	43.760.925	41.449.479
Driftstilskud	7.837.577	7.200.000
Aktiviteter i alt	267.485.688	107.292.465

3 Personaleomkostninger

	2020 kr.	2019 kr.
Gager og lønninger	7.330.331	5.823.863
Pensioner	401.965	460.437
Andre omkostninger til social sikring	208.521	187.218
Andre personaleomkostninger	1.186.459	1.437.180
	9.127.276	7.908.698

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	6	6
---	----------	----------

	Ledelses- vederlag 2020 kr.	Ledelses- vederlag 2019 kr.
Samlet for ledelseskategorier	1.926.852	1.390.106
	1.926.852	1.390.106

Gager og lønninger for 2020 indeholder udgifter på i alt 1,5 mio.kr. i forbindelse med medarbejderfratrædelser.

4 Af- og nedskrivninger

	2020 kr.	2019 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	7.145.762	7.149.206
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle aktiver	(2.641.715)	(1.928.675)
	4.504.047	5.220.531

5 Skat af årets resultat

	2020 kr.	2019 kr.
Ændring af udskudt skat	212.161	(284.926)
Effekt af ændrede skattesatser	0	547.466
	212.161	262.540

6 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	709.555.211	295.000
Tilgange	0	155.000
Afgange	(927.280)	0
Kostpris ultimo	708.627.931	450.000
Af- og nedskrivninger primo	(14.191.104)	(106.167)
Årets afskrivninger	(7.086.262)	(59.500)
Tilbageførsel ved afgange	23.182	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(21.254.184)	(165.667)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	687.373.747	284.333

7 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	1.113.481
Kostpris ultimo	1.113.481
Andre reguleringer	(1.113.481)
Nedskrivninger ultimo	(1.113.481)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0

Byggekonsoortiet Narsaruaq I/S' regnskabsposter er konsolideret linje for linje da disse er ubetydelige, og der er som følge heraf ikke udarbejdet koncernregnskab.

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Byggekonsoortiet Narsarsuaq I/S	Nuuk	Interessentskab	50

8 Igangværende arbejder for fremmed regning

	2020 kr.	2019 kr.
Igangværende arbejder for fremmed regning	302.695.769	86.808.583
Foretagne acontofaktureringer	(109.979.184)	(32.482.526)
Overført til forpligtelser	7.733.240	0
	200.449.825	54.326.057

Selskabets igangværende arbejder for fremmed regning består af projekter udført på vegne af selskabets eneaktionær Kommuneqarfik Sermersooq.

9 Udskudt skat

	2020 kr.	2019 kr.
Materielle aktiver	2.259.564	2.649.630
Tilgodehavender	265.605	32.537
Fremførbare skattemæssige underskud	0	55.163
Udskudt skat i alt	2.525.169	2.737.330

	2020 kr.	2019 kr.
Bevægelser i året		
Primo	2.737.330	2.999.870
Indregnet i resultatopgørelsen	(212.161)	(262.540)
Ultimo	2.525.169	2.737.330

10 Ansvarlig lånekapital

Ansvarlig lånekapital er rentefrit lån fra selskabets eneaktionær. Lånet er afdragsfrit indtil andet aftales.

11 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020 kr.	Restgæld efter 5 år 2020 kr.
Ansvarlig lånekapital	0	20.000.000	20.000.000
Gæld til realkreditinstitutter	8.602.972	280.530.312	252.478.990
	8.602.972	300.530.312	272.478.990

12 Ændring i arbejdskapital

	2020	2019
	kr.	kr.
Ændring i varebeholdninger	(8.031.237)	0
Ændring i tilgodehavender	(148.945.211)	(53.668.160)
Ændring i leverandørgæld mv.	1.922.370	7.263.786
	(155.054.078)	(46.404.374)

13 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	2020	2019
	kr.	kr.
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	225.100	265.900

14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Tilsikkerhed for gæld til realkreditinstitut er der givet pant i selskabets bygninger. Derudover er der til sikkerhed for bankgæld deponeret ejerpantebrev nom. 200.000 t.kr. i bygninger.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte bygninger udgør 687.374 t.kr.

Selskabet er interessent i Byggekonsoortiet Narsarsuaq I/S og hæfter for dette selskabs forpligtelser. Pr. 31. december 2020 udgør interessentskabets aktiver 6.671 t.kr. og forpligtelser 621 t.kr.

15 Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Kommuneqarfik Sermersooq, Kuussuaq 2, Nuuk ejer alle aktier i selskabet og har dermed bestemmende indflydelse på dette.

16 Transaktioner med nærtstående parter

	Moder- virksomhed kr.	Andre nærtstående parter kr.
Driftstilskud til delvis dækning af faste omkostninger	7.837.577	0
Projektarbejde uden avance indregnet i året under igangværende arbejder	215.887.186	0
Administrationshonorar	0	4.569.075
Tilgodehavender	31.904.282	1.052.369
Forpligtelser	20.000.000	0

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

Byggekonsoriet Narsaruaq I/S' regnskabsposter er konsolideret linje for linje da disse er ubetydelige, og der er som følge heraf ikke udarbejdet koncernregnskab.

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

Nettoomsætning ved salg af service- og tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering og dermed risikoovergang til kunden finder sted. Nettoomsætning omfatter alle ydelser af primær karakter set i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder boligadministration, teknisk rådgivning og bistand, diverse kontraktsopgaver for kommunen, gebyrer, ejendomsservice m.v.

Igangværende arbejder for fremmed regning indregnes i nettoomsætningen, i takt med at produktionen udføres, således at nettoomsætningen svarer til salgsværdien af det i regnskabsåret udførte arbejde (produktionsmetoden).

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

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 anlægsaktiver.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

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 aktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring 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	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen

til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere. Varebeholdningerne omfatter projekteringsomkostninger i forbindelse med egen udførte projekter med henblik på videresalg.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger. Kostprisen for fremstillede varer og varer under fremstilling omfatter omkostninger til råvarer, hjælpematerialer og direkte løn samt indirekte produktionsomkostninger.

Indirekte produktionsomkostninger omfatter indirekte materialer og løn, omkostninger til vedligeholdelse af og af- og nedskrivninger på de i produktionsprocessen benyttede maskiner, fabriksbygninger og udstyr samt omkostninger til fabriksadministration og ledelse. Finansieringsomkostninger indregnes ikke i kostprisen.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

Tilgodehavender

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

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det på balancedagen udførte arbejde.

Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde. Færdiggørelsesgraden beregnes normalt som forholdet mellem det faktiske ressourceforbrug og det totale budgetterede ressourceforbrug.

Hvis salgsværdien af et igangværende arbejde ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller til nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser, afhængigt af om nettoværdien, der er opgjort som salgsværdien med fradrag af modtagne forudbetalinger, er positiv eller negativ.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter samt finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen, når de afholdes.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

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 virksomheder, aktiviteter og finansielle anlægsaktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg mv. af immaterielle og materielle aktiver, herunder anskaffelse af finansielt leasede aktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedskapitalen og de omkostninger, der er forbundet hermed, samt optagelse af lån, indgåelse af finansielle leasingaftaler, afdrag på rentebærende gæld, køb af egne aktier og betaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med ubetydelig kursrisiko.