

EJENDOMSAKTIESELSKABET ILLUUT

Aqqusinersuaq 39, 3900 Nuuk
CVR-nr. 12 57 02 60

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 20. maj

Niels Hansen Damm

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

Erklæringer

Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5-7

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal	8
Ledelsesberetning	9-11

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse	12
Balance	13-14
Egenkapitalopgørelse	15
Pengestrømsopgørelse	16
Noter	17-20
Anvendt regnskabspraksis	21-23

Selskabsoplysninger

Selskabet	EJENDOMSAKTIESELSKABET ILLUUT Aqqusinersuaq 39 3900 Nuuk
	CVR-nr.: 12 57 02 60 Stiftet: 22. december 2009 Kommune: Sermersooq Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Steffen Niels Hendrik Ulrich-Lyng, formand Malene Rosing Hansen Marie Kathrine Fleischer Jørgen Aqe Møller
Direktion	Torben Pauls
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Imaneq 33, 7. etage, Box 20 GL-3900 Nuuk

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for EJENDOMSAKTIESELSKABET ILLUUT.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nuuk, den 2. maj 2025

Direktion:

Torben Pauls

Bestyrelse:

Steffen Niels Hendrik Ulrich-Lyng
Formand

Malene Rosing Hansen

Marie Kathrine Fleischer

Jørgen Aqe Møller

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i EJENDOMSAKTIESELSKABET ILLUUT

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSAKTIESELSKABET ILLUUT for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse, noter og 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. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Grønland, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 regnskabsbrugerne 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 ledelsen 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Nuuk, den 2. maj 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Claus Bech
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne31453

Hoved- og nøgletal

	2024 tkr.	2023 tkr.	2022 tkr.	2021 tkr.	2020 tkr.
Resultatopgørelse					
Nettoomsætning	80.856	72.590	71.379	71.132	70.632
Bruttoresultat	53.594	49.245	45.084	48.970	47.437
Resultat af primær drift	36.994	33.009	36.297	36.915	27.948
Finansielle poster, netto	-9.950	-1.761	-2.385	-2.984	-4.537
Årets resultat	20.283	23.436	25.434	28.586	17.207
Balance					
Balancesum	1.580.945	1.263.992	1.246.946	1.238.921	1.296.558
Egenkapital	300.217	279.934	256.498	231.064	202.477
Pengestrømme					
Pengestrømme fra driftsaktivitet	42.696	43.985	34.350	46.191	31.592
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-341.155	-39.112	372	9.813	10.424
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	282.871	-12.495	-19.938	-92.299	-19.887
Pengestrømme i alt	-15.588	-7.622	14.784	-36.295	22.129
Investeringer i materielle anlægsaktiver	-339.493	-39.112	-16.290	-384	-7.179
Nøgletal					
Bruttomargin	66,3	67,8	63,2	68,8	67,2
Overskudsgrad	45,8	45,5	39,6	49,1	52,6
Soliditetsgrad	19,0	22,1	20,6	18,7	15,6
Egenkapitalforrentning	7,0	8,7	10,4	13,2	8,9

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Bruttomargin:	$\frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Overskudsgrad:	$\frac{\text{Driftsresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Soliditetsgrad:	$\frac{\text{Egenkapital} \times 100}{\text{Samlede aktiver, ultimo}}$
Egenkapitalforrentning:	$\frac{\text{Resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Ejendomsaktieselskabet Illuut A/S er stiftet med det formål, at opføre, eje, subsidiært sælge, udleje og administrere de af selskabet ejede faste ejendomme og øvrige aktiver.

Selskabet er stiftet for at opnå realkreditfinansiering til bygge- og anlægsprojekter ved anvendelse af selskabet til gavn for Grønlands Selvstyre.

Det er ikke selskabets hovedaktivitet at administrere eller servicere fast ejendom, hvorfor disse opgaver i stor udstrækning udliciteres.

Bestyrelsen har i 2024 afholdt 5 møder.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Størstedelen af Illuut A/S boliger er udlejet som personaleboliger for ansatte i Selvstyret, den danske stat og til kollegielejligheder.

I 2024 endte omsætningen for Illuut A/S på 80,9 mio. kr., hvilket var meget tæt på budgettet som var på 79,3 mio. kr.

Illuut A/S arbejder løbende på at optimere driften og vedligeholdelsen af sine boliger og ejendomme for at sikre en høj standard og lang levetid.

Som en del af denne indsats udbydes en række drifts- og vedligeholdelsesopgaver til relevante samarbejdspartnere og entreprenører.

I 2025 er der planlagt en række større projekter, der sendes i udbud. De skal styrke både funktionalitet og beboernes trivsel. Blandt de mest markante initiativer er tagrenoveringer samt en generel opgradering af udendørsarealerne. Her planlægges blandt andet etablering af nye faciliteter som en basketballbane og udendørs fitnessområde, der skal bidrage til et aktivt og fællesskabsfremmende miljø.

Derudover gennemføres levetidsforlængende tiltag på flere elevatorer, og samtlige lejligheder gennemgås af viceværter for at sikre, at både små og store vedligeholdelsesbehov bliver identificeret og håndteret. Ud over disse større tiltag udføres en række mindre, men væsentlige vedligeholdelsesopgaver, herunder maling af træfacader og opgange samt udskiftning af miljøskure, som samlet set bidrager til at opretholde ejendommens æstetik og funktionalitet.

Illuut A/S har fokus på både bæredygtighed, beboerinddragelse og økonomisk ansvarlighed i den løbende udvikling og drift af ejendommene - med målet om at skabe trygge, velfungerende og attraktive boligmiljøer for alle beboere.

I 2022 startede byggeriet af ”Tuullit” projektet, som er opførelsen af boliger til medlemmer af Inatsisartut, som ikke er bosiddende i Nuuk. Byggeriet opføres på baggrund af en lang lejekontrakt med ”Bureauet for Inatsisartut”

Byggeprojektet er hidtil forløbet planmæssigt uden større uforudsete udgifter. Byggeriet første etape blev afleveret september 2024 og den resterende del i april 2025.

Ledelsesberetning

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold (fortsat)

I løbet af 2024 er der arbejdet med overdragelse af 3 boligårne beliggende på Qatserisut 1,3 og 5. Projektet er blevet til efter ønske fra og i tæt samarbejde med Selvstyret. Udlejning af boligerne sker med en kontrakt med Sundhedsvæsenet om anvisningsret og anvisningspligt. Overtagelse af ”Tårn 1” er sket pr. 1. januar 2024, ”Tårn 2” er sket pr. 1. juli 2024 og ”Tårn 3” overtages i januar 2025. Illuut A/S har yderligere indgået samarbejde med Greenland Airports omkring opførelse / indkøb af ejendomme til personaleboliger ifbm. de kommende nyopførte lufthavne i Ilulissat og Qaqortoq. Endvidere er Illuut A/S startet på opførelsen af Greenland Airports-administrations bygning.

I 2024 har Illuut A/S erhvervet 49% af aktierne i selskabet Qeqertat A/S fra Royal Greenland. Selskabet er etableret af Royal Greenland og pensionselskabet SISA med et formål om etablering af nyt hovedkvarter til Royal Greenland. Der er i selskabet indgået kontrakt med entreprenøren Permagreen A/S på opførelse af en ejendom. Der er indgået en lang uopsigelig lejekontrakt på ejendommen til Royal Greenland. I henhold til Illuut A/S’ strategi arbejdes der på flere mulige udviklingsprojekter, der dog endnu ikke har ført til konkrete sager.

Kapitalberedskabet

Selskabets egenkapital udgør 300 mio.kr (2023: 280 mio.kr.), hvilket giver en soliditet på 19,0% (2023: 22,1%) ekskl. Gæld til Selvstyret. Selskabets gæld til Grønlands selvstyre udgør 771 mio.kr (2023: 774 mio.kr.)

Såfremt selskabets rente- og afdragsfrie gæld til ejeren Grønlands Selvstyre medregnes som egenkapital ville selskabets soliditet inkl. gæld til Grønlands Selvstyret udgøre 67,8% (2023: 83,3%).

Der er i årets løb genereret positive pengestrømme fra driften på 42,7 mio.kr. (2023: 44,0 mio.kr). Kapitalgrundlaget vurderes på dette grundlag at være tilstrækkeligt til sikring af selskabets drift.

Selskabets ledelse

Illuut A/S’ bestyrelse består af 4 personer, Bestyrelsesmedlemmernes CV-er og kontakt informationer fremgår af hjemmesiden. Selskabets personale består af en direktør og en teknisk chef. Opgaverne med boligadministration er udliciteret til en række eksterne leverandører.

Strategi

Selskabets strategi er at være proaktiv i forhold til selskabets udvikling. Det har affødt udarbejdelsen af en investeringsstrategi, der indeholder investeringer i op mod 170 boliger og investering i yderligere kontorkvadratmeter til udlejning på lange kontrakter. Generelt er investeringsstrategien godkendt af Naalakkersuisut, dog skal de enkelte projekter hver for sig godkendes af Naalakkersuisut og Finansudvalget.

Der er fortsat fokus på at optimere driften og fastholde den gode kvalitet i boligerne af Illuut A/S. Dette gøres blandt andet gennem implementering af vedligeholdelsesplaner og dedikeret tilsyn og kontrol med leverandører.

Afhændelse af boliger

Illuut A/S forventes løbende at sælge boliger for at understøtte den private boligforsyning.

Der er solgt 2 boliger i 2024, Illuut A/S har ikke gennemført foranstaltninger for at tilskynde til fraflytning af boliger, der kan sælges.

Der sælges boliger i følgende ejendomme:

Ejendomme	Solgt i 2024	Resterende ultimo 2024
Tuapannguut 3 - Tårn 6	0	5 ud af 30
Natsiaq 2	1	0
Rækkehuse 41 – 45	1	14 ud af 48
I alt	2	

For at kunne sælge boliger i en ejendom skal der være oprettet en ejerforening, hvor Illuut A/S mister indflydelse i takt med at boligerne sælges. Når salget i en ejendom startes, er der en velfungerende ejerforening med en passende opsparing til kommende vedligehold.

Ledelsesberetning

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold (fortsat)

Målsætninger og forventninger til kommende år

For Illuut A/S byder fremtiden på mere fokus på nye ejendomme og boliger, som skal indlemmes i den daglige drift. Det betyder også mere samarbejde med andre enheder og organisationer. Illuut A/S' organisation er godt rustet til dette i samarbejde med eksterne rådgivere, hvilket allerede ses gennem varetagelse af bygherrefunktionen ved opførelse af Tuulliit projektet og indkøb af boliger på Qatserisut til Sundhedsvæsenet, samt varetagelse af bygherrefunktion og administration af selskabet Qeqertat.

Særlige risici

Illuut A/S' samlede økonomi er knyttet til selskabets rammevilkår med hensyn til lånefinansiering, selv om der er uro på finansielle markeder, er Illuut A/S godt rustet da størstedelen af Illuut A/S's rentebærende gæld er i fastforrentede obligationslån.

Ejendomme og byggeprojekter er forsikret for fysiske skader og ansvar. Det vurderes ikke, at der er tekniske risici, udover eventuelle tvister der kan påvirke resultatet negativt.

Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling

Årets resultat før skat på 27 mio.kr. ligger under det forventede, da det budgetterede resultat var på ca. 31 mio. kr. Det skyldes flere forhold, hvor der primært i ejendomsudgifter har været flere omkostninger end forventet.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Forventninger til fremtiden

Forventningerne til 2025 er at idriftsættelser af både nye boliger til Sundhedsvæsenet og boligerne til Inatsisartuts medlemmer vil give en øget omsætning, men der samtidig vil blive yderligere udgifter til drift og renter.

Omsætning forventes i 2025 at blive på 93,0 mio. kr. og et resultat før skat på 32,9 mio. kr.

Redegørelse for samfundsansvar

Illuut A/S arbejder imod de krav der stilles til selskabet af selskabets ejer, gennem Naalakkersuisuts styringsdokument iht. ejerskabspolitikken af den 28. marts 2023 De Selvstyreejede Aktieselskaber.

Heri er der generelt stillet krav om at de selvstyreejede selskaber skal læne sig op ad de europæiske regler til ESG.

Der er dog i forbindelse med omnibusforslaget i EU-regi forventning om at disse krav reduceres væsentligt for de mindre virksomheder. Yderligere afventes der et fælles initiativ for de mindste selvstyreejede selskaber, som er iværksat af Bestyrelsessekretariatet i selvstyret.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 tkr.	2023 tkr.
Nettoomsætning		80.856	72.590
Andre driftsindtægter		1.652	0
Eksterne omkostninger		-28.914	-23.345
Bruttoresultat		53.594	49.245
Personaleomkostninger	1	-3.173	-2.354
Af- og nedskrivninger	2	-13.427	-13.882
Driftsresultat		36.994	33.009
Andre finansielle indtægter		81	360
Andre finansielle omkostninger		-10.031	-2.121
Resultat før skat		27.044	31.248
Skat af årets resultat	3	-6.761	-7.812
Årets resultat		20.283	23.436
Forslag til resultatdisponering			
Vedtægtsbestemte henlæggelser		7.342	11.285
Overført resultat		12.941	12.151
I alt		20.283	23.436

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 tkr.	2023 tkr.
Grunde og bygninger		1.473.560	1.190.681
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		332	332
Mat.anlægsaktiver under udførelse og forudbet.		96.114	56.964
Materielle anlægsaktiver	4	1.570.006	1.247.977
Kapitalandele i associerede virksomheder		7.350	0
Finansielle anlægsaktiver	5	7.350	0
Anlægsaktiver		1.577.356	1.247.977
<hr/>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.987	281
Andre tilgodehavender		1.590	134
Tilgodehavender		3.577	415
Likvide beholdninger		12	15.600
Omsætningsaktiver		3.589	16.015
<hr/>			
Aktiver		1.580.945	1.263.992
<hr/>			

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 tkr.	2023 tkr.
Aktiekapital		54.110	54.110
Øvrige reserver		131.990	113.363
Overført resultat		114.117	112.461
Egenkapital		300.217	279.934
<hr/>			
Hensættelser til udskudt skat	6	83.841	77.080
Hensatte forpligtelser		83.841	77.080
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		251.703	100.119
Gæld til Grønlands Selvstyre		771.162	773.749
Langfristede gældsforpligtelser	7	1.022.865	873.868
Gæld til realkreditinstitutter		11.677	7.455
Gæld til pengeinstitutter		136.048	6.397
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.249	3.706
Anden gæld		19.048	15.552
Kortfristede gældsforpligtelser		174.022	33.110
Gældsforpligtelser		1.196.887	906.978
<hr/>			
Passiver		1.580.945	1.263.992
<hr/>			
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter	10		
Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning	11		

Egenkapitalopgørelse

tkr.	Aktiekapital	Øvrige reserver	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	54.110	124.648	101.176	279.934
Forslag til resultatdisponering		7.342	12.941	20.283
Egenkapital 31. december 2024	54.110	131.990	114.117	300.217

Øvrige reserver vedrører reserve øremærket til vedligeholdelse af selskabets ejendomme.

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	2024 tkr.	2023 tkr.
Årets resultat	20.283	23.436
Årets afskrivninger tilbageført	13.427	13.882
Tilbageførsel af realisationsavancer	-1.652	0
Skat af årets resultat tilbageført	6.761	7.812
Ændring i tilgodehavender (ekskl. skat)	-3.162	562
Ændring i kortfristet gæld (ekskl. skat, skyldige afdrag og kassekredit)	7.039	-1.707
Pengestrømme fra driftsaktivitet	42.696	43.985
Køb af materielle anlægsaktiver	-339.493	-39.112
Salg af materielle anlægsaktiver	5.688	0
Køb af finansielle anlægsaktiver	-7.350	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-341.155	-39.112
Provenu ved langfristet lånoptagelse	298.794	0
Afdrag på lån	-10.782	-7.397
Ændring i driftskredit	-5.141	-5.098
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	282.871	-12.495
Ændring i likvider	-15.588	-7.622
Likvider 1. januar	15.600	23.222
Likvider 31. december	12	15.600
Likvider 31. december specificeres således:		
Likvide beholdninger	12	15.600
Likvider	12	15.600

Noter

	2024 tkr.	2023 tkr.	
1 Personaleomkostninger			
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	2	2	
Løn og gager	3.094	2.283	
Pensioner	79	71	
	3.173	2.354	
<hr/>			
Vederlag til direktion	1.686	1.169	
Vederlag til bestyrelse	343	337	
	2.029	1.506	
<hr/>			
2 Af- og nedskrivninger			
Bygninger	13.427	13.882	
	13.427	13.882	
<hr/>			
3 Skat af årets resultat			
Regulering af udskudt skat	6.761	7.812	
	6.761	7.812	
<hr/>			
4 Materielle anlægsaktiver			
		Andre anlæg, Mat.anlægsaktiver	
tkr.	Grunde og bygninger	driftsmateriel og under udførelse og inventar	forudbet.
Kostpris 1. januar 2024	1.339.172	8.860	56.964
Tilgang	300.343	0	39.150
Afgang	-4.037	0	0
Kostpris 31. december 2024	1.635.478	8.860	96.114
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	148.491	8.528	0
Årets afskrivninger	13.427	0	
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	161.918	8.528	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	1.473.560	332	96.114

Noter

5 | Finansielle anlægsaktiver

	Kapitalandele i associerede virksomheder
tkr.	
Tilgang	7.350
Kostpris 31. december 2024	7.350
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	7.350

Noter

6 | Hensættelser til udskudt skat

Hensættelse til udskudt skat vedrører forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier på værdipapirer, tilgodehavender, immaterielle anlægsaktiver og materielle anlægsaktiver, herunder indregnede finansielle leasingkontrakter.

Beløbet specificeres således:

tkr.	Regnskabsmæssig værdi	Skattemæssig værdi	Midlertidig forskel
Grunde og bygninger	1.473.560	1.137.871	335.689
Tilgodehavender	0	314	-314
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	332	344	-12
	1.473.892	1.138.529	335.363
Hensættelse til udskudt skat			83.841
Udskudt skat 1. januar		77.080	69.268
Årets udskudte skat i resultatopgørelsen		6.761	7.812
Udskudt skat 31. december 2024		83.841	77.080

7 | Langfristede gældsforpligtelser

tkr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	263.380	11.677	209.516	107.574
Gæld til Grønlands Selvstyre	771.162	0	771.162	773.749
	1.034.542	11.677	980.678	881.323

Gæld til Grønlands Selvstyre omfatter gældsbreve udstedt af Grønlands Selvstyre. Gælden er rente- og afdragsfri og uopsigelig fra Grønlands Selvstyres side. Gælden indfries i takt med salg af de lejligheder, der er omfattet af gældsbrevene.

8 | Eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået en ejaftale omkring det associerede selskab Qeqertat A/S, hvor selskabet er forpligtet til at stille eventuel restfinansiering til rådighed i forbindelse med Qeqertat A/S' opførelse af en bygning. Endvidere er det aftalt at selskabet løbende stiller lånefinansiering til rådighed til dækning af Qeqertat A/S' løbende likviditetsunderskud, der foreløbigt er estimeret til akkumuleret at udgøre 80 mio.kr. over 30 år.

Noter

9 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter på 263.380 t.kr. er sikret ved pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 375.961 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut på 136.048 tkr. har virksomheden stillet ejerpantebreve på nominelt 135.000 tkr. med pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 382.170 t.kr.

10 | Nærtstående parter

Selskabets nærtstående parter omfatter følgende:

Medlemmer af selskabets direktion og bestyrelse, selskabets eneaktionær, Grønlands Selvstyre, samt det associerede selskab Qeqertat A/S.

Bestemmende indflydelse

Grønlands Selvstyre ejer alle aktier i selskabet og har dermed bestemmende indflydelse.

Transaktioner med nærtstående parter

Selskabet har ikke haft transaktioner med nærtstående parter, der ikke er indgået på markedsmæssige vilkår. Jf. ÅRL § 98c, stk. 7 oplyses alene om transaktioner, som ikke er gennemført på normale markedsmæssige vilkår

11 | Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EJENDOMSAKTIESELSKABET ILLUUT for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den grønlandske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning i form af husleje indtægt, kapitalafkast og lignende, indregnes såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når indtægten skønnes at være realisabel.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30-50 år	50%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	50%

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

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 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 diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Skyldig skat og udskudt skat

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

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømmene for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

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 immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet:

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån samt afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider:

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer og som uden hindringer kan omsættes til likvide beholdninger.