

# EJENDOMSAKTIESELSKABET ILLUUT

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

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 29. maj 2026

---

Niels Hansen Damm

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Imaneq 33, 7. etage, Box 20  
GL-3900 Nuuk  
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 89 30 78 00  
nuuk@bdo.dk  
www.bdo.dk



**BDO**

# Indholdsfortegnelse

<b>Selskabsoplysninger</b>	
<a href="#">Selskabsoplysninger</a>	3
<b>Erklæringer</b>	
<a href="#">Ledelsespåtegning</a>	4
<a href="#">Den uafhængige revisors revisionspåtegning</a>	5-7
<b>Ledelsesberetning</b>	
<a href="#">Hoved- og nøgletal</a>	8
<a href="#">Ledelsesberetning</a>	9-11
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
<a href="#">Resultatopgørelse</a>	12
<a href="#">Balance</a>	13-14
<a href="#">Egenkapitalopgørelse</a>	15
<a href="#">Pengestrømsopgørelse</a>	16
<a href="#">Noter</a>	17-19
<a href="#">Anvendt regnskabspraksis</a>	20-22

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

## Selskabsoplysninger

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

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nuuk, den 16. april 2026

Direktion:

---

Torben Pauls

**Bestyrelse:**

---

Steffen Niels Hendrik Ulrich-Lyng  
Formand

---

Jørgen Aqe Møller  
Næstformand

---

Malene Rosing Hansen

---

Marie Kathrine Fleischer

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i EJENDOMSAKTIESELSKABET ILLUUT

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSAKTIESELSKABET ILLUUT for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 revisors 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, bedviste 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 16. april 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 45 71 93 75

Claus Bech  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne31453

EJENDOMSAKTIESELSKABET ILLUUT | Den uafhængige revisors revisionspåtegning

7

## Hoved- og nøgletal

	2025	2024	2023	2022	2021
	tkr.	tkr.	tkr.	tkr.	tkr.
<b>Resultatopgørelse</b>					
Nettoomsætning	96.753	80.856	72.590	71.379	71.132
Bruttoresultat	68.531	53.594	49.245	45.084	48.970
Resultat af primær drift	48.209	36.994	33.009	36.297	36.915
Finansielle poster, netto	-17.508	-9.950	-1.761	-2.385	-2.984
Årets resultat	22.765	20.283	23.436	25.434	28.586
<b>Balance</b>					
Balancesum	1.632.582	1.580.945	1.263.992	1.246.946	1.238.921
Egenkapital	322.982	300.217	279.934	256.498	231.064
<b>Pengestrømme</b>					
Pengestrømme fra driftsaktivitet	42.144	42.696	43.985	34.350	46.191
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-62.222	-341.155	-39.112	372	9.813
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	20.066	282.871	-12.495	-19.938	-92.299
Pengestrømme i alt	-12	-15.588	-7.622	14.784	-36.295
Investeringer i materielle anlægsaktiver	-152.812	-339.493	-39.112	-16.290	-384
<b>Nøgletal</b>					
Bruttomargin	70,8	66,3	67,8	63,2	68,8
Overskudsgrad	49,8	45,8	45,5	39,6	49,1
Soliditetsgrad	19,8	19,0	22,1	20,6	18,7
Egenkapitalforrentning	7,3	7,0	8,7	10,4	13,2

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 2025 afholdt 6 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 2025 endte omsætningen for Illuut A/S på 96,8 mio. kr., hvilket var meget tæt på budgettet, som var på 93 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 blev der gennemført opgraderinger af udendørsarealer ved flere ejendomme, herunder etablering af basketballbane og fitnessfaciliteter. Der er udført almindeligt vedligehold så som maling af udendørs træværk og gennemgang af tagbelægninger. Som forebyggende tiltag er der gennemført en viceværtgennemgang af samtlige boliger, for at identificere eventuelle fejl og lækager, som be-boerne måske ikke selv er opmærksomme på.

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.

Der arbejdes fortsat på byggeriet af hovedkvarter til Greenland Airports A/S (GAIR). Byggeriet er på ca. 1800 kvadratmeter kontor og forventes afsluttet i juli 2026. I juli måned 2025 købte Illuut A/S en ejendom beliggende på Paulus Kristensenip Aqquataa 28 i Ilulissat indeholdende 5 boliger, der alle er udlejet til GAIR A/S på en erhvervslejekontrakt.

Der arbejdes fortsat på at erhverve eller opføre ejendomme med flere boliger til udlejning til GAIR A/S i både Ilulissat og Qaqortoq. I Qaqortoq overtages den 1. januar 2026 en ejendom med 6 boliger, ligeledes til udlejning med erhvervslejekontrakt til Greenland Airports International A/S.

Der arbejdes fortsat på at erhverve eller opføre ejendomme med flere boliger til udlejning til GAIR A/S i både Ilulissat og Qaqortoq. I Qaqortoq overtages den 1. januar 2026 en ejendom med 6 boliger, ligeledes til udlejning med erhvervslejekontrakt til GAIR A/S.

De resterende boliger i Tuulliit-projektet, som er boliger til medlemmer af Inatsisartut, blev overtaget lettere forsinket i juni måned 2025. Alle 24 boliger og fælleshuset er udlejet til Bureau for Inatsisartut.

I januar havde vi overtagelse af det sidste tårn i bebyggelsen Qatserisut, som består af 3 tårne med hver 30 boliger. For disse boliger er der en kontrakt med sundhedsvæsenet om anvisningsret og anvisningspligt.

# Ledelsesberetning

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold (fortsat)

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. Byggeriet er i gang og forventes afsluttet maj/juni 2027. Der er indgået en lang uopsigelig lejekontrakt på ejendommen til Royal Greenland. Illuut A/S' direktør er ligeledes direktør i selskabet Qeqertat A/S.

Pr 1. januar 2026 har Illuut A/S vederlagsfrit overtaget 141 boliger i området Qapiarfiusaaq (Radio-fjeldet) fra Selvstyret. Overtagelsen er med en betingelse om at nedrive eksisterende boliger og genopføre minimum samme antal boliger. Byggeriet skal være igangsat inden 5 år fra overtagelsen. Boligerne er vurderet til en værdi på 30,5 mio. kr.

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 323 mio.kr (2024: 300 mio.kr.), hvilket giver en soliditet på 19,8% (2024: 19,0%) ekskl. gæld til Selvstyret. Selskabets gæld til Grønlands selvstyre udgør 770 mio.kr (2024: 771 mio.kr.) Selskabets soliditet udgør inkl. gæld til Selvstyret 66,9% (2024: 67,8%).

Der er i årets løb genereret positive pengestrømme fra driften på 42,1 mio.kr. (2024: 42,7 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 administrerende direktør og teknisk direktør. Dette fungerer fordi 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. Investeringsstrategien bliver opdateret i 2026 bl.a. med erstatningsboliger til de 141 boliger på Radiofjeldet.

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. Der er iværksat implementering af Facility managementsystemet Dalux, som forventes fuldt integreret i 2026.

### Afhændelse af boliger

Illuut A/S forventes løbende at sælge boliger for at understøtte den private boligforsyning. Der er solgt en bolig i 2025, Illuut A/S har ikke gennemført foranstaltninger for at tilskynde til fraflytning af boliger, med mulighed for salg.

Der sælges boliger i følgende ejendomme:

Ejendomme	Solgt i 2025	Resterende ultimo 2025
Tuapannguit 3 - Tårn 6	0	5 ud af 30
Natsiaq 2	1	0
Rækkehuse 41 — 45	0	14 ud af 48
I alt	1	

## Ledelsesberetning

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold (fortsat)

#### Målsætninger og forventninger til kommende år

For Illuut A/S byder fremtiden på fokus på at opføre og erhverve nye ejendomme og boliger, som skal indlemmes i den daglige drift. Det betyder også stort samarbejde med andre enheder og organisationer. Illuut A/S forventer på den baggrund, at der i 2026 vil blive ansat yderligere en medarbejder, for at kunne følge med i porteføljen af nye projekter og samtidig sikre en fortsat smidig drift.

#### Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling

Årets resultat før skat på 30,7 mio.kr. ligger under det forventede resultat på 32,9 mio.kr. Det skyldes flere forhold, hvor der primært i ejendomsudgifter har været flere omkostninger end forventet.

#### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Pr. 1. januar 2026 har Illuut A/S vederlagsfrit overtaget 141 boliger i området Qapiarfiusaaq (Radio-fjeldet) fra Grønlands Selvstyre, med overtagelsen fører en betingelse om at nedrive og opføre minimum samme antal boliger. Byggeriet skal være igangsat inden 5 år fra overtagelsen.

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

#### Forventninger til fremtiden

Forventningerne til 2026 er at idriftsættelser af både nye boliger og kontorlejemål vil give en øget omsætning, men der samtidig vil blive yderligere udgifter til drift og renter.

Omsætning forventes i 2026 at blive på 105 - 109 mio. kr. og et resultat før skat på 33 - 38 mio. kr.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 tkr.	2024 tkr.
<b>Nettoomsætning</b>		<b>96.753</b>	<b>80.856</b>
Andre driftsindtægter		713	1.652
Eksterne omkostninger		-28.935	-28.914
<b>Bruttoresultat</b>		<b>68.531</b>	<b>53.594</b>
Personaleomkostninger	1	-3.034	-3.173
Af- og nedskrivninger	2	-17.288	-13.427
<b>Driftsresultat</b>		<b>48.209</b>	<b>36.994</b>
Andre finansielle indtægter		1	81
Andre finansielle omkostninger		-17.509	-10.031
<b>Resultat før skat</b>		<b>30.701</b>	<b>27.044</b>
Skat af årets resultat	3	-7.936	-6.761
<b>Årets resultat</b>		<b>22.765</b>	<b>20.283</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Vedtægtsbestemte henlæggelser		9.892	7.342
Overført resultat		12.873	12.941
<b>I alt</b>		<b>22.765</b>	<b>20.283</b>

## Balance 31. december

<b>Aktiver</b>	Note	2025 tkr.	2024 tkr.
Grunde og bygninger		1.570.721	1.473.560
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		332	332
Mat.anlægsaktiver under udførelse og forudbet.		44.600	96.114
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>4</b>	<b>1.615.653</b>	<b>1.570.006</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder		7.350	7.350
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>5</b>	<b>7.350</b>	<b>7.350</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.623.003</b>	<b>1.577.356</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.394	1.987
Andre tilgodehavender		8.185	1.590
<b>Tilgodehavender</b>		<b>9.579</b>	<b>3.577</b>
Likvide beholdninger		0	12
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>9.579</b>	<b>3.589</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.632.582</b>	<b>1.580.945</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2025 tkr.	2024 tkr.
Aktiekapital		54.110	54.110
Øvrige reserver		141.882	131.990
Overført resultat		126.990	114.117
<b>Egenkapital</b>		<b>322.982</b>	<b>300.217</b>
Hensættelse til udskudt skat		91.778	83.841
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>91.778</b>	<b>83.841</b>
Gæld til realkreditinstitutter		365.483	251.703
Gæld til Grønlands Selvstyre		769.669	771.162
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>1.135.152</b>	<b>1.022.865</b>
Gæld til realkreditinstitutter		13.977	11.677
Gæld til pengeinstitutter		41.526	136.048
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.053	7.249
Anden gæld		22.114	19.048
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>82.670</b>	<b>174.022</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.217.822</b>	<b>1.196.887</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.632.582</b>	<b>1.580.945</b>

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. 7

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 8

Nærtstående parter 9

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning 10

## Egenkapitalopgørelse

tkr.	Aktiekapital	Øvrige reserver	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	54.110	131.990	114.117	300.217
Forslag til resultatdisponering		9.892	12.873	22.765
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b>54.110</b>	<b>141.882</b>	<b>126.990</b>	<b>322.982</b>

Øvrige reserver vedrører reserve øremærket til vedligeholdelse af selskabets ejendomme.

## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	2025 tkr.	2024 tkr.
Årets resultat	22.765	20.283
Årets afskrivninger tilbageført	17.288	13.427
Tilbageførsel af realisationsavancer	-713	-1.652
Skat af årets resultat tilbageført	7.936	6.761
Ændring i tilgodehavender (ekskl. skat)	-6.002	-3.162
Ændring i kortfristet gæld (ekskl. skat, skyldige afdrag og kassekredit)	870	7.039
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>42.144</b>	<b>42.696</b>
Køb af materielle anlægsaktiver	-65.189	-339.493
Salg af materielle anlægsaktiver	2.967	5.688
Køb af finansielle anlægsaktiver	0	-7.350
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<b>-62.222</b>	<b>-341.155</b>
Provenu ved langfristet lånoptagelse	142.713	298.794
Afdrag på lån	-143.755	-10.782
Ændring i driftskredit	21.108	-5.141
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>20.066</b>	<b>282.871</b>
<b>Ændring i likvider</b>	<b>-12</b>	<b>-15.588</b>
Likvider 1. januar	12	15.600
<b>Likvider 31. december</b>	<b>0</b>	<b>12</b>
Likvider 31. december specificeres således:		
Likvide beholdninger	0	12
<b>Likvider</b>	<b>0</b>	<b>12</b>

## Noter

	2025 tkr.	2024 tkr.
<b>1   Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	2	2
<b>Løn og gager</b>	2.952	3.094
<b>Pensioner</b>	82	79
	<b>3.034</b>	<b>3.173</b>
Vederlag til direktion	1.631	1.686
Vederlag til bestyrelse	346	343
	<b>1.977</b>	<b>2.029</b>

<b>2   Af- og nedskrivninger</b>		
Bygninger	17.288	13.427
	<b>17.288</b>	<b>13.427</b>

<b>3   Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	7.936	6.761
	<b>7.936</b>	<b>6.761</b>

#### 4 | Materielle anlægsaktiver

tkr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Mat.anlægsaktiver under udførelse og forudbet.
Kostpris 1. januar 2025	1.635.478	8.860	96.114
Tilgang	116.703	0	36.109
Afgang	-2.661	0	-87.623
<b>Kostpris 31. december 2025</b>	<b>1.749.520</b>	<b>8.860</b>	<b>44.600</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	161.918	8.528	0
Tilbageførelse af afskrivninger på afhændede aktiver	-407	0	
Årets afskrivninger	17.288	0	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2025</b>	<b>178.799</b>	<b>8.528</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b>1.570.721</b>	<b>332</b>	<b>44.600</b>

## Noter

### 5 | Finansielle anlægsaktiver

tkr.	Kapitalandele i associerede virksomheder
Kostpris 1. januar 2025	7.350
Kostpris 31. december 2025	7.350
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b>7.350</b>

### 6 | Langfristede gældsforpligtelser

tkr.	31/12 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2024 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	379.460	13.977	209.516	263.380
Gæld til Grønlands Selvstyre	769.669	0	771.162	771.162
	<b>1.149.129</b>	<b>13.977</b>	<b>980.678</b>	<b>1.034.542</b>

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.

### 7 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået en ejerftale omkring det associerede selskabet 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.

### 8 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter på 379.461 t.kr. er sikret ved pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 371.696 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut på 41.509 tkr. har virksomheden stillet ejerpantebreve på nominelt 135.000 tkr. med pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 378.975 t.kr.

## Noter

### 9 | 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.

### 10 | Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Pr 1. januar 2026 har Illuut A/S vederlagsfrit overtaget 141 boliger i området Qapiarfisuaaq(Radiofjeldet) fra selvstyret, overtagelsen er med en betingelse om at nedrive eksisterende boliger og genopføre minimum samme antal boliger. Byggeriet skal være igangsat inden 5 år fra overtagelsen.

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EJENDOMSAKTIESELSKABET ILLUUT for 2025 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 lørefusioner. 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.

#### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Udbytte fra kapitalandele af associerede virksomheder indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer. Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

#### 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 til-læg 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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

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

	Brugstid	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 med fradrag af afhændelsesomkostninger. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### 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 diskonteringsrenten anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 acontoskatter.

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 netprovenuet 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.