

Ejendomsselskabet af 01.01.2017 Nuuk ApS

Jagtvej 13 1005, Postboks 771, 3900 Nuuk

CVR-nr. 39 38 62 40

Årsrapport

2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. april 2023.

Klaus Iversen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for Ejendomsselskabet af 01.01.2017 Nuuk ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nuuk, den 19. april 2023

Direktion

Klaus Iversen

Bestyrelse

Anita Iversen
Formand

Klaus Iversen

Charlotte Strømman Have

Otto Strømman

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet af 01.01.2017 Nuuk ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 01.01.2017 Nuuk ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Nuuk, den 19. april 2023

Grønlands Revision A/S

statsautoriserede revisorer
CVR-nr. 41 76 26 67

Per Jansen

statsautoriseret revisor
mne21323

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet af 01.01.2017 Nuuk ApS Jagtvej 13 1005 Postboks 771 3900 Nuuk CVR-nr.: 39 38 62 40 Stiftet: 4. december 2017 Hjemsted: Sermersooq Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Anita Iversen, Formand Klaus Iversen Charlotte Strømman Have Otto Strømman
Direktion	Klaus Iversen
Revision	Grønlands Revision A/S, statsautoriserede revisorer
Bankforbindelse	GrønlandsBANKEN, Postboks 1033, 3900 Nuuk

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 01.01.2017 Nuuk ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	1 år	98 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn samt låneomkostninger fra specifik og generel låntagning, der direkte vedrører opførelsen af det enkelte aktiv.

Anvendt regnskabspraksis

Nedskrivning på anlægsaktiver

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

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

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrasket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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

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

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

Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bruttofortjeneste	5.779.175	5.431.255
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	0	69.031
3 Personaleomkostninger	-621.419	-1.011.765
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-163.793	-211.079
Resultat før finansielle poster	4.993.963	4.277.442
Finansielle omkostninger	-1.251.236	-848.160
Resultat før skat	3.742.727	3.429.282
Skat af årets resultat	-373.862	-908.760
Årets resultat	3.368.865	2.520.522
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	3.368.865	2.520.522
Disponeret i alt	3.368.865	2.520.522

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver			
4	Grunde og bygninger	3.050.000	3.050.000
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	233.700	397.493
5	Investeringsjendomme	74.150.000	73.925.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>77.433.700</u>	<u>77.372.493</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>77.433.700</u>	<u>77.372.493</u>
Omsætningsaktiver			
6	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.404.579	477.730
	Tilgodehavender i alt	<u>1.404.579</u>	<u>477.730</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.404.579</u>	<u>477.730</u>
	Aktiver i alt	<u>78.838.279</u>	<u>77.850.223</u>

Balance 31. december

Passiver			
Note		2022	2021
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	250.000	250.000
	Overført resultat	15.605.754	12.236.889
	Egenkapital i alt	15.855.754	12.486.889
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	10.334.812	10.106.091
	Hensatte forpligtelser i alt	10.334.812	10.106.091
Gældsforpligtelser			
7	Langfristet gæld i øvrigt	20.068.728	21.178.333
8	Gæld til pengeinstitut	9.554.367	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	29.623.095	21.178.333
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.451.920	1.084.654
	Gæld til pengeinstitut	19.964.792	30.979.315
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	94.368	37.995
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	149.585	167.251
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	598.357	1.098.734
	Selskabsskat	145.141	0
	Anden gæld	620.455	710.961
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	23.024.618	34.078.910
	Gældsforpligtelser i alt	52.647.713	55.257.243
	Passiver i alt	78.838.279	77.850.223

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter**9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Noter

	2022	2021
1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter		
Selskabets formål er at drive virksomhed indenfor investering og udlejning af ejendomme i Grønland		
2. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	69.031
	0	69.031
3. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	600.000	992.924
Pensioner	0	6.231
Personaleomkostninger i øvrigt	21.419	12.610
	621.419	1.011.765
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	3
4. Materielle anlægsaktiver		
	Bygninger	Materielle anlægsaktiver under udførelse
Kostpris 1. januar 2022	3.114.254	800.047
Kostpris 31. december 2022	3.114.254	800.047
Afskrivninger 1. januar 2022	64.254	402.554
Årets afskrivninger	0	163.793
Afskrivninger 31. december 2022	64.254	566.347
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	3.050.000	233.700

Noter

	31/12 2022	31/12 2021
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2022	69.490.641	44.059.672
Tilgang i årets løb	225.000	7.164.343
Overført til materielle anlægsaktiver under udførelse	0	18.266.626
Kostpris 31. december 2022	69.715.641	69.490.641
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	4.434.359	4.365.328
Årets regulering til dagsværdi	0	69.031
Regulering til dagsværdi 31. december 2022	4.434.359	4.434.359
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	74.150.000	73.925.000

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

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

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	9,67
Højeste afkastprocent	15,6
Laveste afkastprocent	6,01

Følsomhedsanalyse:

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

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 7.132 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 15.856 t.kr. til 10.507 t.kr.

6. Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser

Af de samlede tilgodehavender forfalder følgende beløb til betaling mere end et år efter regnskabsårets udløb	1.358.050	0
---	-----------	---

Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
7. Langfristet gæld i øvrigt		
Langfristet gæld i øvrigt i alt	21.186.373	22.262.987
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-1.117.645</u>	<u>-1.084.654</u>
	<u>20.068.728</u>	<u>21.178.333</u>
 Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	 <u>13.778.691</u>	 <u>14.471.643</u>
 8. Gæld til pengeinstitut		
Gæld til pengeinstitut i alt	9.888.642	0
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-334.275</u>	<u>0</u>
	<u>9.554.367</u>	<u>0</u>
 Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	 <u>8.126.753</u>	 <u>0</u>

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 92.500 t.kr. til sikkerhed for pengeinstitut. Ejerpantebrevene giver pant i bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 77.200 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på i alt 2.151 t.kr. til sikkerhed for gæld til Grønlands Selvstyre og Kommuneqarfik Sermersooq. Ejerpantebrevene giver pant i bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 10.225 t.kr.

Der er udstedt pantebreve for i alt 172 t.kr. jævnfør vedtægterne i ejerforeninger vedrørende selskabets ejendomme.

Klaus Iversen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Klaus Dupont Iversen

Direktør

ID: 18f8a05a-0471-43ba-a78d-3d8668d534e2

Tidspunkt for underskrift: 19-04-2023 kl.: 17:03:21

Underskrevet med MitID



Otto strømman

Navnet returneret af dansk MitID var:

Otto Leander Strømman

Bestyrelsesmedlem

ID: 9ea247cd-2656-4755-8862-2cac29c35e18

Tidspunkt for underskrift: 19-04-2023 kl.: 19:47:14

Underskrevet med MitID



Anita Iversen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Anita Devantier Iversen

Bestyrelsesmedlem

ID: 57deb4de-57b5-483f-908b-f956f4b7f1cf

Tidspunkt for underskrift: 19-04-2023 kl.: 17:41:32

Underskrevet med MitID



Klaus Iversen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Klaus Dupont Iversen

Bestyrelsesmedlem

ID: 18f8a05a-0471-43ba-a78d-3d8668d534e2

Tidspunkt for underskrift: 19-04-2023 kl.: 17:05:18

Underskrevet med MitID



Charlotte have

Navnet returneret af dansk MitID var:

Charlotte Strømman Have

Bestyrelsesmedlem

ID: 573ced14-96d0-4b10-955f-f0b1f68445ce

Tidspunkt for underskrift: 21-04-2023 kl.: 11:04:21

Underskrevet med MitID



per Jansen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Per Hulgaard Jansen

Revisor

ID: fe11fed1-66a5-404c-aff9-c30c7dd49915

Tidspunkt for underskrift: 21-04-2023 kl.: 11:12:12

Underskrevet med MitID



Klaus Iversen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Klaus Dupont Iversen

Dirigent

ID: 18f8a05a-0471-43ba-a78d-3d8668d534e2

Tidspunkt for underskrift: 21-04-2023 kl.: 12:25:40

Underskrevet med MitID



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

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