

## Jensen Nuuk Ejendomme ApS

Imaneq 24, Postboks 430, 3900 Nuuk

CVR-nr. 12 44 68 61

### Årsrapport

**1. juni 2020 - 31. maj 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. november 2021.



---

Rita Jensen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. juni 2020 - 31. maj 2021</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Pengestrømsopgørelse	12
Noter	13

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juni 2020 - 31. maj 2021 for Jensen Nuuk Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juni 2020 - 31. maj 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020/21 for opfyldt.

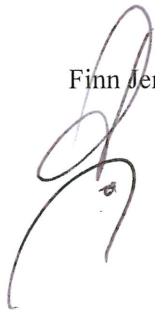
Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nuuk, den 22. november 2021

**Direktion**

Finn Jensen



## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaverne i Jensen Nuuk Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Jensen Nuuk Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juni 2020 - 31. maj 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nuuk, den 22. november 2021

### **Grønlands Revision A/S**

statsautoriserede revisorer  
CVR-nr. 41 76 26 67

  
Per Laugesen  
statsautoriseret revisor  
mne27794

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Jensen Nuuk Ejendomme ApS

Imaneq 24

Postboks 430

3900 Nuuk

CVR-nr.: 12 44 68 61

Stiftet: 15. januar 2008

Hjemsted: Nuuk

Regnskabsår: 1. juni - 31. maj

**Direktion**

Finn Jensen, Tuapannguit 60, 3900 Nuuk

**Revisor**

Grønlands Revision A/S, statsautoriserede revisorer

Imaneq 18

3900 Nuuk

**Bankforbindelse**

GrønlandsBANKEN A/S, Postboks 1033, 3900 Nuuk

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabet har til formål at drive virksomhed ved eje, udlejning og administration af fast ejendom samt anden beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets nettoomsætning udgør 665.000 kr. mod 1.097.500 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 215.318 kr. mod 341.198 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Jensen Nuuk Ejendomme 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.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## **Resultatopgørelsen**

### **Nettoomsætning**

#### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

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

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **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.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser mv.

### **Skat af årets resultat**

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

## **Balancen**

### **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. Dagsværdien opgøres ejendom for ejendom af ledelsen, baseret på mæglervurderinger.

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”.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

#### **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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler, 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, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

#### **Gældsforpligtelser**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Pengestrømsopgørelse**

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

#### **Pengestrømme fra driftsaktivitet**

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

#### **Pengestrømme fra investeringsaktivitet**

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

#### **Pengestrømme fra finansieringsaktivitet**

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

#### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger med fradrag af kortfristet gæld til pengeinstitutter samt kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

**Resultatopgørelse 1. juni - 31. maj**

<u>Note</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
Nettoomsætning	665.000	1.097.500
Andre eksterne omkostninger	-46.064	-76.662
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-182.240	-147.920
Værdiregulering af investeringsejendomme	-37.500	-600.000
<b>Bruttoresultat</b>	<b>399.196</b>	<b>272.918</b>
1 Personaleomkostninger	-115.385	-484.320
<b>Driftsresultat</b>	<b>283.811</b>	<b>-211.402</b>
Andre finansielle indtægter	191.614	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-183.530	-301.314
<b>Resultat før skat</b>	<b>291.895</b>	<b>-512.716</b>
Skat af årets resultat	-76.577	853.914
<b>Årets resultat</b>	<b>215.318</b>	<b>341.198</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	215.318	341.198
<b>Disponeret i alt</b>	<b>215.318</b>	<b>341.198</b>

**Balance 31. maj**

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Aktiver</b>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
4 Investeringsejendomme	8.799.096	13.700.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.799.096</u>	<u>13.700.000</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	124.800	98.800
Andre tilgodehavender	2.000.000	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>2.124.800</u>	<u>98.800</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>10.923.896</u></b>	<b><u>13.798.800</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Periodeafgrænsningsposter	75.866	8.415
Tilgodehavender i alt	<u>75.866</u>	<u>8.415</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	2.104.907	0
Værdipapirer i alt	<u>2.104.907</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	1.119.837	214.557
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>3.300.610</u></b>	<b><u>222.972</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>14.224.506</u></b>	<b><u>14.021.772</u></b>

**Balance 31. maj**

<b>Passiver</b>		2021	2020
<u>Note</u>		<u>                    </u>	<u>                    </u>
	<b>Egenkapital</b>		
5	Virksomhedskapital	500.000	500.000
7	Overført resultat	2.489.174	2.273.855
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>2.989.174</u></b>	<b><u>2.773.855</u></b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Hensættelser til udskudt skat	2.367.052	3.480.855
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>2.367.052</u></b>	<b><u>3.480.855</u></b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	Selskabsskat	1.190.380	0
	Anden gæld	7.677.900	7.767.062
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.868.280</u>	<u>7.767.062</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>8.868.280</u></b>	<b><u>7.767.062</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>14.224.506</u></b>	<b><u>14.021.772</u></b>

**8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**Pengestrømsopgørelse 1. juni - 31. maj**

<u>Note</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
Årets resultat	215.318	341.198
9 Reguleringer	68.493	59.600
10 Ændring i driftskapital	-156.613	116.838
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	127.198	517.636
Renteindbetalinger og lignende	165.615	0
Renteudbetalinger og lignende	-183.530	-301.314
Pengestrøm fra ordinær drift	109.283	216.322
Betalt selskabsskat	0	-5.300
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>109.283</b>	<b>211.022</b>
Køb af materielle anlægsaktiver	-99.096	0
Salg af materielle anlægsaktiver	5.000.000	0
Køb af finansielle anlægsaktiver	-2.000.000	0
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<b>2.900.904</b>	<b>0</b>
<b>Ændring i likvider</b>	<b>3.010.187</b>	<b>211.022</b>
Likvider 1. juni 2020	214.557	3.535
<b>Likvider 31. maj 2021</b>	<b>3.224.744</b>	<b>214.557</b>
<b>Likvider</b>		
Likvide beholdninger	1.119.837	214.557
Værdipapirer	2.104.907	0
<b>Likvider 31. maj 2021</b>	<b>3.224.744</b>	<b>214.557</b>

**Noter**

	2020/21	2019/20
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	114.000	480.000
Personaleomkostninger i øvrigt	1.385	4.320
	<b>115.385</b>	<b>484.320</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	183.530	301.314
	<b>183.530</b>	<b>301.314</b>
<b>3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. juni 2020	359.000	359.000
<b>Kostpris 31. maj 2021</b>	<b>359.000</b>	<b>359.000</b>
Af- og nedskrivninger 1. juni 2020	-359.000	-359.000
<b>Af- og nedskrivninger 31. maj 2021</b>	<b>-359.000</b>	<b>-359.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. maj 2021</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juni 2020	13.887.000	13.887.000
Tilgang i årets løb	99.096	0
Afgang i årets løb	-5.287.000	0
<b>Kostpris 31. maj 2021</b>	<b>8.699.096</b>	<b>13.887.000</b>
Regulering til dagsværdi 1. juni 2020	-187.000	413.000
Årets regulering til dagsværdi	0	-600.000
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	287.000	0
<b>Regulering til dagsværdi 31. maj 2021</b>	<b>100.000</b>	<b>-187.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. maj 2021</b>	<b>8.799.096</b>	<b>13.700.000</b>

## Noter

---

### 4. Investeringsejendomme (fortsat)

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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

### 5. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. juni 2020	500.000	500.000
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>

### 6. Reserve for dagsværdi for investeringsaktiver

Reserve for dagsværdi for investeringsaktiver 1. juni 2020	0	281.666
Overført til overført resultat	0	-281.666
	<u>0</u>	<u>0</u>

### 7. Overført resultat

Overført resultat 1. juni 2020	2.273.856	1.650.991
Årets overførte overskud eller underskud	215.318	341.198
Overført fra reserve for dagsværdi på investeringsaktiver	0	281.666
	<u>2.489.174</u>	<u>2.273.855</u>

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 950 t.kr. til sikkerhed for engagement med pengeinstitut. Ejerpantebrevene giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. maj 2021 udgør 8.799 t.kr.

**Noter**

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
<b>9. Reguleringer</b>		
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	0	600.000
Andre finansielle indtægter	-191.614	0
Øvrige finansielle omkostninger	183.530	301.314
Skat af årets resultat	76.577	-853.914
Øvrige reguleringer	0	12.200
	<u><b>68.493</b></u>	<u><b>59.600</b></u>
<b>10. Ændring i driftskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	-67.451	-95
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	-89.162	116.933
	<u><b>-156.613</b></u>	<u><b>116.838</b></u>