

# Jensen Nuuk Ejendomme ApS

Imaneq 24, 3900 Nuuk

CVR-nr. 12 44 68 61

## Årsrapport

**1. juni 2023 - 31. maj 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. november 2024.

---

Christian Vollstedt  
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 2023 - 31. maj 2024</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juni 2023 - 31. maj 2024 for Jensen Nuuk Ejendomme 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. maj 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2023 - 31. maj 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023/24 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nuuk, den 21. november 2024

### Direktion

Peter Høegh Jensen

Rina Høegh Lund

## 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 2023 - 31. maj 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 21. november 2024

### Grønlands Revision A/S

statsautoriserede revisorer  
CVR-nr. 41 76 26 67

Per Jansen

statsautoriseret revisor  
mne21323

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Jensen Nuuk Ejendomme ApS Imaneq 24 3900 Nuuk
	CVR-nr.: 12 44 68 61
	Stiftet: 15. januar 2008
	Hjemsted: Nuuk
	Regnskabsår: 1. juni - 31. maj
<b>Direktion</b>	Peter Høegh Jensen Rina Høegh Lund
<b>Revisor</b>	Grønlands Revision A/S, statsautoriserede revisorer
<b>Bankforbindelse</b>	GrønlandsBANKEN A/S, Postboks 1033, 3900 Nuuk

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i at eje, udleje og administrere fast ejendom samt anden beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 343.585 kr. mod 284.016 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 537.972 kr. mod -289.381 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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger ved investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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.

### 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 samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen 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, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model af ledelsen der baseres 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 investeringsejendomme".

## 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.

#### 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. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### 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 og for betalte acontoskatter.

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 nettorealisationsværdi.

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

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

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

<u>Note</u>	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>343.585</b>	<b>284.016</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	220.000	-450.000
1 Personaleomkostninger	-24.264	-27.176
<b>Driftsresultat</b>	<b>539.321</b>	<b>-193.160</b>
Andre finansielle indtægter	243.624	50.320
2 Øvrige finansielle omkostninger	-63.550	-235.470
<b>Resultat før skat</b>	<b>719.395</b>	<b>-378.310</b>
Skat af årets resultat	-181.423	88.929
<b>Årets resultat</b>	<b>537.972</b>	<b>-289.381</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	537.972	0
Disponeret fra overført resultat	0	-289.381
<b>Disponeret i alt</b>	<b>537.972</b>	<b>-289.381</b>

**Balance 31. maj**

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	<u>5.750.000</u>	<u>10.450.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.750.000</u>	<u>10.450.000</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	0	122.000
	Andre tilgodehavender	<u>1.400.000</u>	<u>1.600.000</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.400.000</u>	<u>1.722.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>7.150.000</u></b>	<b><u>12.172.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>0</u>	<u>2.094.299</u>
	Værdipapirer i alt	<u>0</u>	<u>2.094.299</u>
	Likvide beholdninger	<u>981.973</u>	<u>3.535</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>981.973</u></b>	<b><u>2.097.834</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>8.131.973</u></b>	<b><u>14.269.834</u></b>

**Balance 31. maj**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	4.562.084	4.024.112
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>5.062.084</b>	<b>4.524.112</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	1.437.500	2.657.527
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.437.500</b>	<b>2.657.527</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til pengeinstitutter	0	115.181
Leverandører af varer og tjenesteydelser	46.960	55.469
Selskabsskat	112.838	26.050
Anden gæld	1.472.591	6.891.495
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.632.389	7.088.195
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.632.389</b>	<b>7.088.195</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>8.131.973</b>	<b>14.269.834</b>

**4 Oplysninger om dagsværdi****5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**Noter**

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	24.000	26.880
Personaleomkostninger i øvrigt	<u>264</u>	<u>296</u>
	<b><u>24.264</u></b>	<b><u>27.176</u></b>

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
--	----------	----------

<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>63.550</u>	<u>235.470</u>
	<b><u>63.550</u></b>	<b><u>235.470</u></b>

**3. Investeringsejendomme**

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.

	<u>31/5 2024</u>	<u>31/5 2023</u>
Boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m <sup>2</sup> )		23.810
Erhvervsjendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m <sup>2</sup> )	12.921	12.111

**Noter**

	<u>31/5 2024</u>	<u>31/5 2023</u>
<b>4. Oplysninger om dagsværdi</b>		<b><u>Investerings- ejendomme</u></b>
Dagsværdi 31. maj 2024		<u>5.750.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>300.000</u>

**5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 250 t.kr. til sikkerhed for engagement med pengeinstitut. Ejerpantebrevene giver pant i investeringsejendomme.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Rina Høegh Lund

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Rina Bergithe Høegh Lund

Direktør

ID: d5b5545c-a5ce-47cc-994c-23deb021fb16

Tidspunkt for underskrift: 21-11-2024 kl.: 21:28:42

Underskrevet med MitID



## Peter Høegh Jensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Peter Høegh Jensen

Direktør

ID: 1aced95c-aaef-4211-9e0a-ad022e6ab51c

Tidspunkt for underskrift: 21-11-2024 kl.: 17:10:44

Underskrevet med MitID



## Per Jansen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Per Hulgaard Jansen

Revisor

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

Tidspunkt for underskrift: 21-11-2024 kl.: 21:48:01

Underskrevet med MitID



## Christian Vollstedt

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Christian Fangel Vollstedt

Dirigent

ID: 662181e2-ec32-4792-af8a-f92f847577f4

Tidspunkt for underskrift: 22-11-2024 kl.: 18:35:35

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 06cf94xMzNW252184329

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](http://www.esignatur.dk).