

Grønkjær Lings Invest ApS

Siimuup Aqquserna 16, Postboks 32, 3911 Sisimiut

CVR-nr. 12 36 24 63

Årsrapport

1. januar - 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. marts 2026.

Bo Lings
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Grønkjær Lings Invest 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. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2025 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sisimiut, den 7. marts 2026

Direktion

Bo Lings

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Grønkjær Lings Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Grønkjær Lings Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 7. marts 2026

Grønlands Revision

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 46 20 15 15

Per Jansen

statsautoriseret revisor
mne21323

Selskabsoplysninger

Selskabet

Grønkjær Lings Invest ApS
Siimuup Aqquserna 16
Postboks 32
3911 Sisimiut

CVR-nr.: 12 36 24 63
Stiftet: 2. februar 2007
Hjemsted: Qeqqata
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Bo Lings

Revisor

Grønlands Revision, Godkendt Revisionspartnerselskab
Imaneq 18
3900 Nuuk

Bankforbindelse

GrønlandsBANKEN A/S

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Grønkjær Lings Invest 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 nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Af- og nedskrivninger

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg 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 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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-20 %

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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver under udførelse

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles og indregnes til de samlede afholdte omkostninger med tillæg af indirekte omkostninger og finansieringsomkostninger. Når arbejdet er færdiggjort, overføres den samlede værdi til den relevante post under materielle anlægsaktiver, og værdiansættes fra ibrugtagningstidspunktet.

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme 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 som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Investeringsjendomme 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".

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af som 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 fratrukket 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.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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 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

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Bruttofortjeneste	2.164.359	1.172.896
3 Værdiregulering af investeringsejendomme	364.446	417.198
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-44.701	-24.783
Andre driftsomkostninger	<u>-25.408</u>	<u>0</u>
Driftsresultat	2.458.696	1.565.311
Andre finansielle indtægter	0	169.955
4 Finansielle omkostninger	<u>-1.007.348</u>	<u>-821.112</u>
Resultat før skat	1.451.348	914.154
Skat af årets resultat	<u>-362.838</u>	<u>-228.539</u>
Årets resultat	<u>1.088.510</u>	<u>685.615</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>1.088.510</u>	<u>685.615</u>
Disponeret i alt	<u>1.088.510</u>	<u>685.615</u>

Balance 31. december**Aktiver**

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Anlægsaktiver		
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	38.000	390.109
5 Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	15.386.784	26.601.331
6 Investeringsjendomme	39.402.517	15.204.398
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>54.827.301</u>	<u>42.195.838</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>54.827.301</u>	<u>42.195.838</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	150.000
Andre tilgodehavender	0	25.000
Periodeafgrænsningsposter	62.555	50.548
Tilgodehavender i alt	<u>62.555</u>	<u>225.548</u>
Likvide beholdninger	107.311	76.456
Omsætningsaktiver i alt	<u>169.866</u>	<u>302.004</u>
Aktiver i alt	<u>54.997.167</u>	<u>42.497.842</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
7 Overført resultat	4.597.694	3.509.184
Egenkapital i alt	4.722.694	3.634.184
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.550.734	1.187.896
Hensatte forpligtelser i alt	1.550.734	1.187.896
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitut	3.124.245	3.272.021
Gæld til pengeinstitut	33.365.585	22.479.763
Deposita	249.000	249.000
8 Langfristede gældsforpligtelser i alt	36.738.830	26.000.784
8 Kortfristet del af langfristet gæld	1.088.357	1.070.087
Leverandører af varer og tjenesteydelser	230.358	296.556
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	4.202.901	3.998.255
Anden gæld	6.463.293	6.310.080
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	11.984.909	11.674.978
Gældsforpligtelser i alt	48.723.739	37.675.762
Passiver i alt	54.997.167	42.497.842

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 2 Medarbejderforhold
- 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter		
Selskabets aktivitet er udlejning, køb og salg af ejendomme samt anden dermed beslægtet virksomhed.		
2. Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
3. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Årets værdiregulering	364.446	201.170
Realiseret avance ved salg af ejendom	<u>0</u>	<u>216.028</u>
	<u>364.446</u>	<u>417.198</u>
4. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>1.007.348</u>	<u>821.112</u>
	<u>1.007.348</u>	<u>821.112</u>

Noter

5. Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle anlægsaktiver under udførel- se og forudbe- taling for materielle anlægsaktiver
Kostpris 1. januar 2025	442.335	26.601.331
Tilgang	0	12.619.126
Afgang	-350.000	0
Overførsler	0	-23.833.673
Kostpris 31. december 2025	92.335	15.386.784
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	52.226	0
Årets afskrivninger	44.701	0
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	-42.592	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2025	54.335	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	38.000	15.386.784
	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>

6. Investeringsejendomme

Kostpris 1. januar 2025	14.151.382	15.993.563
Tilgang i årets løb	0	552.625
Afgang i årets løb	0	-2.394.806
Overførsler	23.833.673	0
Kostpris 31. december 2025	37.985.055	14.151.382
Regulering til dagsværdi 1. januar 2025	1.053.016	679.262
Regulering til dagsværdi vedrørende virksomhedsoverdragelse	0	0
Årets regulering til dagsværdi	364.446	201.170
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	0	172.584
Regulering til dagsværdi 31. december 2025	1.417.462	1.053.016
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	39.402.517	15.204.398

Noter

6. Investeringsejendomme (fortsat)

Selskabets investeringsejendomme består af 11 boligejendomme på i alt 1.823 m² beliggende i Sisimiut, 1 værkstedsejendom på 375 m² og 1 lagerejendom på 101 m² beliggende i Sisimiut.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model. Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt

+/- Reguleringer til lejen

- Vedligeholdelsesomkostninger

- Driftsomkostninger

- Administration

= Reguleret driftsresultat

/ Afkastprocent

= Bruttoværdi

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, dog er der et begrænset marked for ejendomme i Grønland og derfor er der et meget lille sammenligningsgrundlag for gennemførte handler, hvorfor det ligeledes er ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt samt en fornuftig forrentning i forhold til det generelle renteniveau i markedet. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
Afkastkrav, bolig, Sisimiut	9%	9%
Afkastkrav, erhverv, Sisimiut	9%	9%
Tomgangsprocent, bolig, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)	0%	0%
Tomgangsprocent, erhverv, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)	0 %	0%
Leje pr. m2 for erhvervslejemål snit pr. md.	1.102	1.069
Leje pr. m2 for beboelsesejendomme snit pr. md.	1.963	1.125
Boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m2)	18.893	10.279

Noter

6. Investeringsejendomme (fortsat)

Erhvervsejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m²)

9.667 9.657

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 39.403 t.kr. pr. 31. december 2025. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 2.130 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 2.381 t.kr.

7. Overført resultat

Overført resultat 1. januar 2025	3.509.184	2.823.569
Årets overførte overskud eller underskud	<u>1.088.510</u>	<u>685.615</u>
	<u>4.597.694</u>	<u>3.509.184</u>

8. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt	Kortfristet del af langfristet gæld	Langfristet gæld
	<u>31/12 2025</u>	<u>fristet gæld</u>	<u>31/12 2025</u>
Gæld til realkreditinstitut	3.278.021	153.776	3.124.245
Gæld til pengeinstitut	34.300.166	934.581	33.365.585
Deposita	<u>249.000</u>	<u>0</u>	<u>249.000</u>
	<u>37.827.187</u>	<u>1.088.357</u>	<u>36.738.830</u>

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.278 t.kr., er der givet pant i bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 4.770 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 16.910 t.kr. til sikkerhed for bankgæld 34.300 t.kr. Ejerpantebrevene giver pant i bygninger samt materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 48.769 t.kr..

Til sikkerhed for ejerforeninger er der deponeret ejerpantebreve for 90 t.kr.. Ejerpantebrevene giver pant i bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 3.008 tkr.

Noter

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, har selskabets pengeinstitut givet randgarantier for i alt 332 t.kr.