

# Grønkjær Lings Invest ApS

Siimuup Aqquserna 16, Postboks 32, 3911 Sisimiut

CVR-nr. 12 36 24 63

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. februar 2025.

---

**Bo Lings**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sisimiut, den 19. februar 2025

**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 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 revisoreres 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 19. februar 2025

### Grønlands Revision A/S

statsautoriserede revisorer  
CVR-nr. 41 76 26 67

Per Jansen

statsautoriseret revisor  
mne21323

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	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
<b>Direktion</b>	Bo Lings
<b>Revisor</b>	Grønlands Revision A/S, statsautoriserede revisorer
<b>Bankforbindelse</b>	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.

### Investeringsjedommenes driftsomkostninger

Investeringsjedommenes 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

#### 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

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

### 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.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes 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 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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".

### 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 nominel værdi.

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

### Periodeafgrænsningsposter

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 låneoptagelsestidspunktet 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.

### Periodeafgrænsningsposter

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.172.896</b>	<b>1.054.377</b>
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	417.198	-182.030
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-24.783	-6.371
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.565.311</b>	<b>865.976</b>
Andre finansielle indtægter	169.955	0
3 Finansielle omkostninger	-821.112	-832.401
<b>Resultat før skat</b>	<b>914.154</b>	<b>33.575</b>
Skat af årets resultat	-228.539	-26.551
<b>Årets resultat</b>	<b>685.615</b>	<b>7.024</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	685.615	7.024
<b>Disponeret i alt</b>	<b>685.615</b>	<b>7.024</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	390.109	24.890
4 Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	26.601.331	15.169.170
5 Investeringsejendomme	15.204.398	16.672.825
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>42.195.838</u>	<u>31.866.885</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>42.195.838</u></b>	<b><u>31.866.885</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	150.000	150.000
Andre tilgodehavender	25.000	25.000
Periodeafgrænsningsposter	50.548	50.548
Tilgodehavender i alt	<u>225.548</u>	<u>225.548</u>
Likvide beholdninger	<u>76.456</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>302.004</u></b>	<b><u>225.548</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>42.497.842</u></b>	<b><u>32.092.433</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	125.000	125.000
6	Overført resultat	<u>3.509.184</u>	<u>2.823.569</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>3.634.184</u></b>	<b><u>2.948.569</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	<u>1.187.896</u>	<u>959.357</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>1.187.896</u></b>	<b><u>959.357</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitut	3.272.021	4.456.374
	Gæld til pengeinstitut	22.479.763	9.805.786
	Deposita	<u>249.000</u>	<u>204.000</u>
7	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>26.000.784</u>	<u>14.466.160</u>
7	Kortfristet del af langfristet gæld	1.070.087	1.877.686
	Gæld til pengeinstitutter	0	137.422
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	296.556	4.194.052
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	3.998.255	2.655.120
	Anden gæld	<u>6.310.080</u>	<u>4.854.067</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>11.674.978</u>	<u>13.718.347</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>37.675.762</u></b>	<b><u>28.184.507</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>42.497.842</u></b>	<b><u>32.092.433</u></b>
<b>1</b>	<b>Virksomhedens væsentligste aktiviteter</b>		
<b>8</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>9</b>	<b>Eventualposter</b>		

## Noter

	2024	2023
<b>1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter</b>		
Selskabets aktivitet er udlejning, køb og salg af ejendomme samt anden dermed beslægtet virksomhed.		
<b>2. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Årets værdiregulering	201.170	-182.030
Realiseret avance ved salg af ejendom	216.028	0
	<b>417.198</b>	<b>-182.030</b>
<b>3. Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	821.112	832.401
	<b>821.112</b>	<b>832.401</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		
	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>	<b>Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver</b>
Kostpris 1. januar 2024	52.335	15.169.170
Tilgang	390.000	11.432.161
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b>442.335</b>	<b>26.601.331</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	27.443	0
Årets afskrivninger	24.783	0
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2024</b>	<b>52.226</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>390.109</b>	<b>26.601.331</b>

## Noter

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
<b>5. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2024	15.993.563	11.072.826
Tilgang i årets løb	552.625	1.045.810
Afgang i årets løb	-2.394.806	0
Overførsler	0	3.874.927
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b><u>14.151.382</u></b>	<b><u>15.993.563</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2024	679.262	861.292
Årets regulering til dagsværdi	201.170	-182.030
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	172.584	0
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2024</b>	<b><u>1.053.016</u></b>	<b><u>679.262</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b><u>15.204.398</u></b>	<b><u>16.672.825</u></b>

Selskabets investeringsejendomme består af 10 boligejendomme på i alt 1032 m<sup>2</sup> beliggende i Sisimiut, 1 værkstedejendom på 375 m<sup>2</sup> og 1 lagerbygning på 101 m<sup>2</sup> beliggende i Sisimiut.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model.

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

## Noter

### 5. Investeringsejendomme (fortsat)

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, dog er der et begrænset fungerende 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 marked. 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 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
Afkastkrav, bolig, Sisimiut - Grønland	9%	9%
Afkastkrav, erhverv, Sisimiut - Grønland	9%	9%

Boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m<sup>2</sup>)

Erhvervsejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m<sup>2</sup>)

Ekstern vurderingsmand har medvirket ved vurderingen af ejendomme til en samlet dagsværdi på xx mio. kr, svarende til xx % af den samlede dagsværdi for ejendommene.

### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 15.204 t.kr. pr. 31. december 2024. 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 800 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 894 t.kr.

### 6. Overført resultat

Overført resultat 1. januar 2024	2.823.569	2.816.545
Årets overførte overskud eller underskud	<u>685.615</u>	<u>7.024</u>
	<b><u>3.509.184</u></b>	<b><u>2.823.569</u></b>

### 7. Gældsforpligtelser

<u>Gæld i alt</u> <u>31/12 2024</u>	<u>Kortfristet</u> <u>del af lang-</u> <u>fristet gæld</u>	<u>Langfristet</u> <u>gæld</u> <u>31/12 2024</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
--	--	--	--------------------------------------

## Noter

---

### 7. Gældsforpligtelser (fortsat)

	<b>Gæld i alt 31/12 2024</b>	<b>Kortfristet del af lang- fristet gæld</b>	<b>Langfristet gæld 31/12 2024</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitut	3.429.518	157.497	3.272.021	2.649.613
Gæld til pengeinstitut	23.392.353	912.590	22.479.763	18.777.420
Deposita	249.000	0	249.000	0
	<b>27.070.871</b>	<b>1.070.087</b>	<b>26.000.784</b>	<b>21.427.033</b>

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.430 t.kr., er der givet pant i bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 4.314 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 16.910 t.kr. til sikkerhed for bankgæld 23.392 t.kr.. Ejerpantebrevene giver pant i bygninger samt materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 35.806 t.kr. .

### 9. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Garantiforpligtelser og andre eventualforpligtelser:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, har selskabets pengeinstitut givet garantier for i alt 347 tkr.