

Ejendomsselskabet B-2652 ApS

Kangillinnguit 5, 3900 Nuuk

CVR-nr. 12 21 78 54

Årsrapport

1. juli 2024 - 30. juni 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. oktober 2025.

Jakob Berthels
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2 |
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 4 |
| Resultatopgørelse | 7 |
| Balance | 8 |
| Noter | 10 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for Ejendomsselskabet B-2652 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. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024/25 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nuuk, den 23. oktober 2025

Direktion

Jakob Berthels
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i Ejendomsselskabet B-2652 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet B-2652 ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 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 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 23. oktober 2025

Grønlands Revision A/S

statsautoriserede revisorer
CVR-nr. 41 76 26 67

Per Jansen
statsautoriseret revisor
mne21323

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet B-2652 ApS
Kangillinnguit 5
3900 Nuuk

Telefon: 555424

CVR-nr.: 12 21 78 54

Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Direktion

Jakob Berthels, Direktør

Revisor

Grønlands Revision A/S, statsautoriserede revisorer

Bankforbindelse

GrønlandsBANKEN, Imaneq 33, 3900 Nuuk

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet B-2652 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

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme er baseret på beregninger af afkast, ejendomsmarkedet mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret 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 posterings direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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".

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 acontoskatte.

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 i de respektive lande, 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 inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

| <u>Note</u> | <u>2024/25</u> | <u>2023/24</u> |
|---|-------------------|------------------|
| Nettoomsætning | 1.160.559 | 1.216.859 |
| Andre eksterne omkostninger | -73.106 | -56.772 |
| Omkostninger vedrørende investeringsejendomme | -2.305.406 | -56.055 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | 332.534 | 1.441.900 |
| Bruttoresultat | -885.419 | 2.545.932 |
| Driftsresultat | -885.419 | 2.545.932 |
| Andre finansielle indtægter | 37.866 | 65.393 |
| Finansielle omkostninger | -492.241 | -479.000 |
| Resultat før skat | -1.339.794 | 2.132.325 |
| Skat af årets resultat | 334.948 | -537.574 |
| Årets resultat | -1.004.846 | 1.594.751 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | 0 | 1.594.751 |
| Disponeret fra overført resultat | -1.004.846 | 0 |
| Disponeret i alt | -1.004.846 | 1.594.751 |

Balance 30. juni

| Aktiver | | | |
|--------------------------|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u> | | <u>2025</u> | <u>2024</u> |
| Anlægsaktiver | | | |
| 3 | Investeringsejendomme | <u>16.648.434</u> | <u>16.315.900</u> |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>16.648.434</u> | <u>16.315.900</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>16.648.434</u> | <u>16.315.900</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| | Likvide beholdninger | <u>4.171.040</u> | <u>4.874.816</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>4.171.040</u> | <u>4.874.816</u> |
| | Aktiver i alt | <u>20.819.474</u> | <u>21.190.716</u> |

Balance 30. juni

| Passiver | | <u>2025</u> | <u>2024</u> |
|-------------------------------|--|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u> | | | |
| Egenkapital | | | |
| | Virksomhedskapital | 125.000 | 125.000 |
| | Overført resultat | 8.848.460 | 9.853.306 |
| | Egenkapital i alt | <u>8.973.460</u> | <u>9.978.306</u> |
| Hensatte forpligtelser | | | |
| | Hensættelser til udskudt skat | 3.155.646 | 3.490.594 |
| | Hensatte forpligtelser i alt | <u>3.155.646</u> | <u>3.490.594</u> |
| Gældsforpligtelser | | | |
| | Deposita | 267.909 | 297.000 |
| 4 | Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>267.909</u> | <u>297.000</u> |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 526.901 | 21.499 |
| | Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | 7.745.912 | 7.253.671 |
| | Selskabsskat | 149.646 | 149.646 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>8.422.459</u> | <u>7.424.816</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | <u>8.690.368</u> | <u>7.721.816</u> |
| | Passiver i alt | <u>20.819.474</u> | <u>21.190.716</u> |

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

Noter

| | <u>2024/25</u> | <u>2023/24</u> |
|---|--------------------------|--------------------------|
| 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter | | |
| Selskabets formål er at drive virksomhed med investering, finansiering og ejendomsadministration samt al virksomhed, som efter direktionens skøn er beslægtet hermed. | | |
| 2. Medarbejderforhold | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>0</u> | <u>0</u> |
| 3. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris 1. juli 2024 | <u>14.786.078</u> | <u>14.786.078</u> |
| Kostpris 30. juni 2025 | <u>14.786.078</u> | <u>14.786.078</u> |
| Regulering til dagsværdi 1. juli 2024 | 1.529.822 | 87.922 |
| Årets regulering til dagsværdi | <u>332.534</u> | <u>1.441.900</u> |
| Regulering til dagsværdi 30. juni 2025 | <u>1.862.356</u> | <u>1.529.822</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025 | <u>16.648.434</u> | <u>16.315.900</u> |

Selskabets investeringsejendomme består af en boligejendom og en butiksejendom. Begge beliggende i Nuuk.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) 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
 - Driftsomkostninger
 - Administration
 = Reguleret driftsresultat
 / Afkastprocent
 = Bruttoværdi

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. 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>30/6 2025</u> | <u>30/6 2024</u> |
|--|------------------|------------------|
| Afkastkrav, bolig (%) | 5,5 | 5,5 |
| Afkastkrav, erhverv (%) | 7,5 | 7,5 |
| Tomgangsprocent, bolig (%) | 42 | 0 |
| Tomgangsprocent, erhverv (%) | 0 | 0 |
| Gennemsnitlig resterende lejeperiode, erhverv (år) | 2 | 3 |
| Leje pr. m2 for erhvervslejemål: (kr.) | 1.590 | 1.550 |
| Leje pr. m2 for beboelsejendomme: (kr.) | 1.650 | 1.650 |
| Boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m2) | 28.700 | 28.700 |
| Erhvervsejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m2) | 20.230 | 19.740 |

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 16.648 t.kr. pr. 30. juni 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 1.114 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 1.291 t.kr.

4. Gældsforpligtelser

| | <u>Gæld i alt 30/6 2025</u> | <u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u> | <u>Langfristet gæld 30/6 2025</u> |
|----------|---------------------------------|--|---|
| Deposita | 267.909 | 0 | 267.909 |
| | <u>267.909</u> | <u>0</u> | <u>267.909</u> |

Af virksomhedens samlede gæld forfalder 0 t.kr. efter mere end 5 år efter balancetidspunktet.

Noter

5. **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for ejerforening er der givet pant på i alt 50 t.kr. i bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør 16.648 t.kr.