

**Ejendomsselskabet af 1. juni 2003 ApS**  
**Imaneq 18**  
**Box 852**  
**3900 Nuuk**

**CVR nr. 12 08 67 25**

**Årsrapport for 1. januar – 31. december 2024**  
(22. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. maj 2025

**Dirigent**

Per Laugesen

# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	4
Regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Ejendomsselskabet af 1. juni 2003 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Den 2. maj 2025

**Direktion**

Per Laugesen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet af 1. juni 2003 ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1. juni 2003 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Grønland, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på noten "Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling" i årsregnskabet, der beskriver de usikkerheder, der er forbundet med værdiansættelsen af investeringsejendomme på 425.342.512 kr. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Middelfart, den 2. maj 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Claus Urhøj  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne27873

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er investering i ejendomme samt udlejning af ejendomme og rengøringsvirksomhed som følge af fusionen med Arctic Cleaning Services ApS.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Der er i nærværende årsregnskab indregnet investeringsejendomme på 425.342.512 kr. Ledelsen har værdiansat selskabets Investeringsejendomme på baggrund af dels en afkastbaseret model og dels på baggrund af kvm. priser.

Der er i Grønland ikke et register over solgte ejendomme, hvorfor det ikke er muligt at sammenholde værdiansættelserne med lignende, solgte ejendomme. Herudover er der i Grønland ingen informationer tilgængelige omkring ejendomsmarkedets udvikling, kvadratmeterpriser, afkastsatser mv. Ledelsen har dermed begrænset grundlag for at efterprøve værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme.

Det er ledelsens vurdering, at værdien af investeringsejendommene på 425.342.512 kr. er forsvarlig og udtryk for at investeringsejendommene svarer til dagsværdien pr. 31. december 2024, dog med en indbygget usikkerhed som følge af de begrænsede informationer som er tilgængelige for det grønlandske ejendomsmarked.

## Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har deltaget i en fusion med Arctic Cleaning Services ApS pr. 1. januar 2024. Ejendomsselskabet af 1. juni 2003 ApS er det fortsættende selskab efter gennemførelsen af fusionen.

Fusionen er behandlet efter overtagelsesmetoden. Der henvises til "Anvendt regnskabspraksis" for en nærmere beskrivelse.

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 1. juni 2003 ApS er aflagt i overensstemmelse med den grønlandske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

## Koncernekstern fusion

Ejendomsselskabet af 1. juni 2003 ApS er i regnskabsåret 2024 fusioneret med Arctic Cleaning Services ApS, hvor Ejendomsselskabet af 1. juni 2003 ApS er det fortsættende selskab pr. 1. januar 2024. Ved fusionen anvendes overtagelsesmetoden, med omvurdering af alle identificerede aktiver og forpligtelser til dagsværdi på overtagelsesdagen. Dagsværdien er opgjort på baggrund af handler på et aktivt marked, alternativt beregnet ved anvendelse af almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller.

# Regnskabspraksis

## Resultatopgørelsen

### Omsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Ved salg af tjenesteydelser indregnes omsætningen som udgangspunkt på grundlag af en målbar færdiggørelsesgrad, dog anvendes lineær indregning for ydelser, der leveres over tid i et jævnt mønster. Er færdiggørelsesgraden ikke målbar eller er salgsværdi eller samlede omkostninger til færdiggørelse usikre, indregnes omsætning maksimalt med det beløb, som virksomheden mener at have krav på og forventes modtaget for leverede ydelser på balancedagen.

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt viderefakturering af løn og materialer.

### Andre eksterne udgifter

Andre eksterne udgifter indeholder udgifter til forsikring, husleje, administrationsomkostninger, salgsomkostninger, tab på debitorer m.v.

### Personaleudgifter

Personaleudgifter indeholder udgifter til lønninger, gager, feriepenge og sociale omkostninger.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved salg af investeringsejendomme, fortjeneste og tab ved løbende værdiregulering af finansielle forpligtelser samt fortjeneste og tab ved indfrielse af finansielle forpligtelser.

# Regnskabspraksis

## Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret

## Selskabsskat og udskudt skat

I resultatopgørelsen udgiftsføres den skat, som kan henføres til årets regnskabsmæssige resultat uanset tidspunktet for skatternes betaling samt eventuelle reguleringer fra tidligere års skatter.

Hensættelsen til udskudt skat er således udtryk for, at der ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst er foretaget skattemæssige afskrivninger og nedskrivninger, der afviger fra de regnskabsmæssige, samt at der i årsrapporten er foretaget regnskabsmæssige reservationer, der først får skattemæssig virkning på et senere tidspunkt.

Hensættelsen til udskudt skat svarer til den skat, som efter gældende skattesats vil udløses, såfremt virksomhedens aktiver realiseres til regnskabsmæssig værdi og skattemæssige henlæggelser tilbageføres.

## Balancen

### Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den økonomiske brugstid, der er vurderet til 5 år. Afskrivningsperioden er foretaget ud fra en vurdering af den erhvervede virksomheds markedsposition og indtjeningsprofil samt branchemæssige forhold.

Fortjeneste eller tab ved salg af immaterielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

# Regnskabspraksis

## Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af enten en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav eller alternativt ved hjælp af en vurderet gns. kvadratmeterpris.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar afskrives lineært over 3-5 år.

## Finansielle anlægsaktiver

Andre tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventet tab.

## Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

# Regnskabspraksis

## Værdiforringelse af anlægsaktiver (fortsat)

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

## Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgpris med fradrag af omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningernes omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgpris.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventet tab.

## Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde.

## Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

# Regnskabspraksis

## Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede aktier. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

## Periodeafgrænsningsposter (passiver)

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Gæld

Gæld optages til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse

	Note	2024	2023
Omsætning		63.253.911	40.418.610
Vareforbrug		-1.277.115	0
<b>Dækningsbidrag</b>		<b>61.976.796</b>	<b>40.418.610</b>
Andre driftsindtægter		1.257.041	345.000
Andre eksterne udgifter		-12.458.858	-4.266.563
Personaleudgifter	2	-11.006.978	5.785
Af- og nedskrivninger	3	-1.323.754	-136.991
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>38.444.247</b>	<b>36.365.841</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	4	7.530.500	-5.068.174
Finansielle indtægter		1.165.964	25.584.231
Finansielle omkostninger		-14.700.851	-8.641.687
<b>Resultat før skat</b>		<b>32.439.860</b>	<b>48.240.211</b>
Skat af årets resultat	5	-8.138.583	-12.059.546
<b>Årets resultat</b>		<b>24.301.277</b>	<b>36.180.665</b>
<i>Resultat disponering:</i>			
Overført til overført resultat		24.301.277	36.180.665
<b>Disponeret</b>		<b>24.301.277</b>	<b>36.180.665</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2024	2023
Goodwill	6	3.200.000	0
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>		<b>3.200.000</b>	<b>0</b>
Investeringsejendomme	7	425.342.512	411.199.213
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8	2.095.021	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>427.437.533</b>	<b>411.199.213</b>
Andre tilgodehavender	9	600.000	12.919.691
Deposita	9	166.924	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>766.924</b>	<b>12.919.691</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>431.404.457</b>	<b>424.118.904</b>
<b>Varebeholdning</b>		<b>229.518</b>	<b>0</b>
Tilgodehavender fra salg		1.409.839	1.120.230
Igangværende arbejder		19.088	0
Andre tilgodehavender		5.000	0
Periodeafgrænsningsposter		40.462	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.474.389</b>	<b>1.120.230</b>
<b>Værdipapirer</b>	10	<b>56.552.520</b>	<b>62.824.797</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>69.589</b>	<b>1.490.777</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>58.326.016</b>	<b>65.435.804</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>489.730.473</b>	<b>489.554.708</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2024	2023
Selskabskapital		285.818	277.975
Overført overskud		224.004.544	199.481.212
<b>Egenkapital</b>		<b>224.290.362</b>	<b>199.759.187</b>
Hensættelse til udskudt skat	11	71.295.175	69.111.791
<b>Hensættelser</b>		<b>71.295.175</b>	<b>69.111.791</b>
Prioritetsgæld, langfristet del	12	17.272.998	19.053.897
Kreditinstitutter, langfristet del	13	9.022.416	11.413.550
Anden gæld, langfristet del	14	66.316.178	82.633.648
<b>Langfristet gæld</b>		<b>92.611.592</b>	<b>113.101.095</b>
Prioritetsgæld, kortfristet del	12	714.077	1.792.341
Kreditinstitutter, kortfristet del	13	500.000	0
Anden gæld, kortfristet del	14	0	0
Bankgæld		86.083.878	95.953.419
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.316.291	97.023
Skyldig selskabsskat		5.620.176	5.073.471
Periodeafgrænsningsposter		70.206	68.615
Anden gæld		6.228.716	4.597.766
<b>Kortfristet gæld</b>		<b>101.533.344</b>	<b>107.582.635</b>
<b>Gæld i alt</b>		<b>194.144.936</b>	<b>220.683.730</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>489.730.473</b>	<b>489.554.708</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15		
Eventualforpligtelser	16		

## Egenkapitaloppgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 31. december 2023	277.975	199.481.212	199.759.187
Tilgang ved fusion	7.843	222.055	229.898
Overført via resultatdisponering	0	24.301.277	24.301.277
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>285.818</b>	<b>224.004.544</b>	<b>224.290.362</b>

Anpartskapitalen sammensættes af 285.818 anparter á kr. 1 hver. I forbindelse med fusion pr. 1. januar 2024 er der udstedt 7.843 anparter á kr. 1.

## Noter til årsrapporten

### 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Der er i nærværende årsregnskab indregnet investeringsejendomme på 425.342.512 kr. Ledelsen har værdiansat selskabets Investeringsejendomme på baggrund af dels en afkastbaseret model og dels på baggrund af m2 priser.

Der er i Grønland ikke et register over solgte ejendomme, hvorfor det ikke er muligt at sammenholde værdiansættelserne med lignende, solgte ejendomme. Herudover er der i Grønland ingen informationer tilgængelige omkring ejendomsmarkedets udvikling, kvadratmeterpriser, afkastsatser mv. Ledelsen har dermed begrænset grundlag for at efterprøve værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme.

Det er ledelsens vurdering, at værdien af investeringsejendommene på 425.342.512 kr. er forsvarlig og udtryk for at investeringsejendommene svarer til dagsværdien pr. 31. december 2024, dog med en indbygget usikkerhed som følge af de begrænsede informationer som er tilgængelige for det grønlandske ejendomsmarked.

<b>2 Personaleudgifter</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Lønninger og gager	10.715.963	0
Andre omkostninger til social sikring	112.857	0
Andre personaleomkostninger	178.158	-5.785
	<b>11.006.978</b>	<b>-5.785</b>
Gennemsnitlig antal beskæftigede	<b>31</b>	<b>1</b>

### 3 Af- og nedskrivninger

Goodwill	800.000	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	523.754	136.991
	<b>1.323.754</b>	<b>136.991</b>

## Noter til årsrapporten

4 Værdiregulering investeringsejendomme	2024	2023
Fortjeneste ved salg af investeringsejendomme	1.130.500	521.250
Værdiregulering investeringsejendomme (erhverv)	6.400.000	-6.700.345
Værdiregulering investeringsejendomme (bolig)	0	1.110.921
Værdiregulering investeringsejendomme (byggegrund)	0	0
	<b>7.530.500</b>	<b>-5.068.174</b>
5 Skat af årets resultat		
Aktuel skat	5.938.625	5.480.250
Ændring af udskudt skat	2.194.958	6.579.795
Skat vedrørende tidligere år	5.000	-499
	<b>8.138.583</b>	<b>12.059.546</b>
Betalt skat i regnskabsåret	<b>5.480.250</b>	<b>6.448.062</b>
6 Immaterielle anlægsaktiver		Goodwill
Anskaffelsessummer 1. januar		0
Tilgang ved fusion		4.000.000
Tilgang		0
Afgang		0
Anskaffelsessummer 31. december		4.000.000
Afskrivninger 1. januar		0
Afskrivninger på udgåede aktiver		0
Årets afskrivninger		-800.000
Afskrivninger 31. december		-800.000
<b>Bogført værdi 31. december</b>		<b>3.200.000</b>

## Noter til årsrapporten

<b>7 Investeringsejendomme</b>	<b>Investerings- ejendomme</b>
Anskaffelsessummer 1. januar	400.562.512
Tilgang ved fusion	7.555.000
Tilgang	10.688.299
Afgang	-10.222.844
Anskaffelsessummer 31. december	<u>408.582.967</u>
Værdireguleringer 1. januar	10.636.701
Værdiregulering på udgåede aktiver	-277.156
Årets værdireguleringer	6.400.000
Værdireguleringer 31. december	<u>16.759.545</u>
<b>Bogført værdi 31. december</b>	<b><u>425.342.512</u></b>

### Centrale forudsætninger for indregning til dagsværdi for investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendomme omfatter henholdsvis 28 beboelsesejendomme og 24 erhvervsejendomme samt 2 byggegrunde. Stort set alle selskabets investeringsejendomme er beliggende i Nuuk og er fuldt udlejet pr. statusdagen.

Erhvervsejendomme udgør i alt 21.519 m<sup>2</sup>.  
Beboelsesejendomme udgør i alt 3.341 m<sup>2</sup>.  
Byggegrunde udgør i alt 2.000 m<sup>2</sup>.

## Noter til årsrapporten

### 7 Investeringsejendomme (fortsat)

#### Erhvervsejendomme

Erhvervsejendomme opgøres til dagsværdi og vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af dels investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Den årlige normaliserede leje pr. m<sup>2</sup> er fastsat i intervallet 1.000 kr. – 4.000 kr. og de årlige driftsomkostninger er fastsat til 220 kr. pr. m<sup>2</sup>. Det gennemsnitlige markedsbaserede normaliserede driftsafkast (bruttohusleje minus driftsomkostninger) for det kommende år er fastsat til 1.274 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Ved beregningen er anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på 8,3%, hvor det laveste afkastkrav udgør 7,0% og det højeste udgør 10,0 %.

Ovenstående forudsætninger er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv.

I henhold til ovenstående forudsætningerne, udgør den gennemsnitlig bogførte m<sup>2</sup> pris 15.356 kr.

#### Byggegrunde

Selskabet råder over 2 byggegrunde i Nuuk, som ledelsen har vurderet, at der er mulighed for at opføre i alt 800 m<sup>2</sup> bebyggelse på. De 2 byggegrunde er vurderet på baggrund af en salgspris pr. m<sup>2</sup> og denne er fastsat til 1.000 kr., hvilket vurderes at svarer til dagsværdien.

## Noter til årsrapporten

### 7 Investeringsejendomme (fortsat)

#### Beboelsesejendomme

Beboelsesejendomme opgøres til dagsværdi på baggrund af en gns. salgspris pr. kvm., da der i Grønland er et begrænset fungerende marked for investering i beboelsesejendomme derved et lavt sammenligningsgrundlag i forhold til at fastsætte værdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model.

Ledelsen har fastsat kvm. prisen ud fra 3 kategorier af beboelsesejendomme:

1. Beboelse centrum som er ejendomme i god stand og med en god beliggenhed centralt i Nuuk. M2 prisen har ledelsen fastsat til 33.000 kr.
2. Beboelse primær som er ejendomme i med en god beliggenhed og god stand. M2 prisen har ledelsen fastsat til 24.000 kr.
3. Beboelses sekundær som er ejendomme i mindre god stand og med mindre god beliggenhed. M2 prisen har ledelsen fastsat til 19.000 kr.

Beboelse centrum består af i alt 233 m2 og dagsværdien er fastsat til 7.700.000 kr.

Beboelse primær består af i alt 2.102 m2 og dagsværdien er fastsat til 50.500.000 kr.

Beboelse sekundær består af i alt 846 m2 og dagsværdien er fastsat til 16.100.000 kr.

De fastsatte kvm. priser har ledelsen vurderet på baggrund af realiserede salg af lignende beboelsesejendomme.

Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for selskabets investeringsejendomme er udtryk for dagsværdien pr. statusdagen.

#### Byggeprojekt

Byggeprojekt består af ét igangværende byggeprojekt. Byggeprojektet er indregnet til kostpris, da dagsværdien ikke kan opgøres pålideligt. Der er indregnet en værdi på 14.987.512 kr. pr. 31. december 2024.

## Noter til årsrapporten

### 7 Investeringsejendomme (fortsat)

Ændring i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelse af ejendommene, vil have nedenstående indflydelse på værdiansættelsen af

#### *Erhverv*

Ændring af afkastkravet på + 0,5%	-16.755.010
Ændring af afkastkravet på - 0,5%	18.738.598

#### *Beboelsesejendomme*

Ændring af m2 priserne med + 1.000 kr. pr. m2	3.181.256
Ændring af m2 priserne med - 1.000 kr. pr. m2	-3.180.744

#### *Byggegrund*

Ændring af m2 priserne med + 100 kr. pr. m2	200.000
Ændring af m2 priserne med - 100 kr. pr. m2	-200.000

Eftersom det er vanskeligt at forudse de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, må det forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med målingen af ejendommenes dagsværdi.

## Noter til årsrapporten

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
<b>8 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Anskaffelsessummer 1. januar	410.975	
Tilgang ved fusion	2.468.775	
Tilgang	150.000	
Afgang	0	
Anskaffelsessummer 31. december	<u>3.029.750</u>	
Afskrivninger 1. januar	-410.975	
Årets af- og nedskrivninger	-523.754	
Afskrivninger på udgåede aktiver	0	
Afskrivninger 31. december	<u>-934.729</u>	
<b>Bogført værdi 31. december</b>	<b><u>2.095.021</u></b>	
<b>9 Finansielle anlægsaktiver</b>	Andre tilgodehavender	Deposita
Anskaffelsessummer 1. januar	12.919.691	0
Tilgang ved fusion	0	190.924
Tilgang	0	0
Afgang	-12.319.691	-24.000
Anskaffelsessummer 31. december	<u>600.000</u>	<u>166.924</u>
Afskrivninger 1. januar	0	0
Årets af- og nedskrivninger	0	0
Afskrivninger 31. december	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Bogført værdi 31. december</b>	<b><u>600.000</u></b>	<b><u>166.924</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 10 Værdipapirer

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb

	Danske børsnoterede aktier
Dagsværdi pr. 31. december 2024	56.552.520
Årets urealiserede værdiregulering i resultatopgørelsen	-6.792.624

### 11 Hensættelse til udskudt skat

	2024	2023
Hensættelse primo	69.111.791	45.268.532
Tilgang ved fusion	-11.574	17.263.464
Udskudt skat af årets resultat	2.194.958	6.579.795
	<b>71.295.175</b>	<b>69.111.791</b>

### 12 Prioritetsgæld

	2024	2023
Afdrag der forfalder efter 1-5 år	2.933.358	2.892.193
Afdrag der forfalder efter 5 år	14.339.640	16.161.704
Langfristet del	17.272.998	19.053.897
Afdrag der forfalder efter 0-1 år	714.077	1.792.341
	<b>17.987.075</b>	<b>20.846.238</b>

## Noter til årsrapporten

<b>13 Kreditinstitutter</b>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Afdrag der forfalder efter 1-5 år	6.022.416	11.413.550
Afdrag der forfalder efter 5 år	3.000.000	0
Langfristet del	9.022.416	11.413.550
Afdrag der forfalder efter 0-1 år	500.000	0
	<b><u>9.522.416</u></b>	<b><u>11.413.550</u></b>

## **14 Anden gæld (langfristet)**

Anden gæld	66.316.178	82.633.648
Heraf forfalder indenfor 1 år	0	0
	<b><u>66.316.178</u></b>	<b><u>82.633.648</u></b>

Andel af gæld der forfalder efter 5 år **66.316.178** **82.633.648**

Anden gæld består af gæld til selskaber ejet af samme ejer som Ejendomsselskabet af 1. juni 2003 ApS's hovedanpartshaver. Gælden består af mellemregning som først afdrages i takt med at der er likviditet til det i Ejendomsselskabet af 1. juni 2003 ApS.

## Noter til årsrapporten

### 15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

I likvide midler indgår deponeringskonti med indestående på 65.412 kr. pr. 31. december 2024. Deponeringskonti står til sikkerhed for lejemål og rengøringskontrakter.

Værdipapirer og likvide midler er stillet til sikkerhed for Holdingselskabet LAPL ApS's gæld til pengeinstitut. Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør 56.556.697 kr. pr. 31. december 2024.

Til sikkerhed for selskabets gæld til realkreditinstitut på 17.987.075 kr. er der tinglyst ejerpantebrev på 26.238.000 kr. i selskabets ejendomme. Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør 43.800.000 kr. pr. 31. december 2024.

Til sikkerhed for selskabets gæld til kreditinstitutter på 9.522.416 kr. er tinglyst ejerpantebreve på 9.717.950 kr. i selskabets ejendomme. Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør 47.800.000 kr. pr. 31. december 2024.

Til sikkerhed for selskabets bankgæld på 86.083.878 kr. er der tinglyst ejerpantebrev på 94.500.000 kr. i selskabets ejendomme. Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør 220.100.000 kr. pr. 31. december 2024. Der er herudover givet transport i lejekontrakt med en samlet huslejebetaling i uopsigelighedsperioden på 0 kr.

Til sikkerhed for selskabets gæld til ejerforeninger på 0 kr. er der tinglyst ejerpantebrev på 973.000 kr. i selskabets ejendomme. Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør 76.700.000 kr. pr. 31. december 2024.

På vegne af selskabet har GrønlandsBANKEN A/ S afgivet bankgarantier på i alt 4.804.983 kr. overfor realkreditinstitut med et tilgodehavende hos selskabet på 17.987.075 kr. pr. 31. december 2024.

## Noter til årsrapporten

### 16 Eventualforpligtelser

Selskabet er fusioneret med Investeringsselskabet af 1/1 2023 ApS som har deltaget i en spaltning med regnskabsmæssig virkning pr. 01.01.2023 som indskydende selskab. Selskabet hæfter solidarisk med det indskydende selskab for de forpligtelser, der bestod på tidspunktet for spaltningens offentliggørelse.

Selskabet er fusioneret med Arctic Cleaning Services ApS med regnskabsmæssig virkning pr. 01.01.2024 som modtagende. Selskabet hæfter solidarisk med det indskydende selskab for de forpligtelser, der bestod på tidspunktet for fusionens offentliggørelse.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Per Damgaard Laugesen

Direktør

Serienummer: 3d2f5646-b21b-4219-8e7f-c573ef03bddd

IP: 185.18.xxx.xxx

2025-05-05 09:09:56 UTC



## Claus Urhøj

BDO STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB CVR: 20222670

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 0c498b82-6b86-411d-8916-3cf44fdf307a

IP: 77.243.xxx.xxx

2025-05-05 09:51:54 UTC



## Per Damgaard Laugesen

Dirigent

Serienummer: 3d2f5646-b21b-4219-8e7f-c573ef03bddd

IP: 185.18.xxx.xxx

2025-05-05 10:07:06 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.