
A/S PSE 14 NR. 1197

CVR-nr.: 12379706

Uiaq 27
3905 Nuussuaq

Årsrapport
1. januar 2023 - 31. december 2023

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

15/05/2024

Peter Bach
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden A/S PSE 14 NR. 1197
Uiaq 27
3905 Nuussuaq
GrønlandGL
e-mailadresse: peter.bach67@gmail.com
CVR-nr.: 12379706
Regnskabsår: 01/01/2023 - 31/12/2023

Revisor CROWE STATAUTORISERET REVISIONSINTERESSENTSKAB
Rygårds Allé 104
2900 Hellerup
DK Danmark
CVR-nr.: 33256876
P-enhed: 1016413646

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for A/S PSE 14 nr 1197.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nuussuaq, den 15/05/2024

Direktion

Gitte Benigne Fredsbo

Bestyrelse

Palle Bach Thorsgaard Christensen

Peter Bach

Henriette Schytz Bach

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i A/S PSE 14 nr. 1197

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/S PSE 14 nr. 1197 for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes

besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen 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.

Hellerup, den 15/05/2024

CROWE STATS-AUTORISERET REVISIONSINTERESSENTSKAB
 CVR-nr.: 33256876
 Lasse Bjørn Nørgård, mne10675
 Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i fast ejendom og udlejning heraf.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet værdiansætter dets investeringsejendomme til dagsværdier. Til den samlede værdi på 103,2 mio. kr. knytter sig en vis usikkerhed. Det er ledelsens opfattelse, at de bogførte værdier samlet set med rimelighed kan antages at være på niveau med ejendommenes dagsværdier, vurderet ud fra markedskonforme afkastkrav såvel i Grønland som i Danmark.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 9.008.772, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 50.130.828.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten for A/S PSE 14 nr. 1197 for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter og andre driftsindtægter fratrukket dejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med indtjening.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, på debitorer mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede

og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Værdien af investeringsejendomme opgøres til skønnede handelsværdier ved bl.a. at kapitalisere investeringsejendommens normaliserede nettoafkast med kapitalafkastkravet for den enkelte ejendom.

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.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle aktiver, 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.

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen under postenværdiregulering af investeringsejendomme.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen under bruttofortjenesten.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

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

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
---	------

Aktiver med en kostpris på under 32.000 kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen baseret for den for indeværende år anvendte skattesats, i Grønland 31,8 % og Danmark 22,0 %.

Udskudt skat indregnes og måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2023 - 31. dec. 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		7.949.511	4.062.941
Personaleomkostninger	1	-860.757	-1.536.506
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-346.976	-649.521
Resultat af ordinær primær drift		6.741.778	1.876.914
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3	2.785.238	0
Andre finansielle indtægter		495.243	5.329.284
Øvrige finansielle omkostninger	4	-1.447.549	-1.916.764
Ordinært resultat før skat		8.574.710	5.289.434
Skat af årets resultat	5	434.062	-2.234.095
Årets resultat		9.008.772	3.055.339
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		9.008.772	3.055.339
I alt		9.008.772	3.055.339

Balance 31. december 2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme		103.198.135	103.207.897
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.760.616	1.722.592
Materielle anlægsaktiver i alt	6	104.958.751	104.930.489
Anlægsaktiver i alt		104.958.751	104.930.489
Andre tilgodehavender		437.809	154.344
Tilgodehavender i alt		437.809	154.344
Likvide beholdninger		0	471.824
Omsætningsaktiver i alt		437.809	626.168
AKTIVER I ALT		105.396.560	105.556.657

Balance 31. december 2023

Passiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Registreret kapital mv.		520.000	520.000
Overført resultat		49.610.828	40.602.056
Egenkapital i alt		50.130.828	41.122.056
Hensættelse til udskudt skat		14.311.308	15.559.647
Hensatte forpligtelser i alt		14.311.308	15.559.647
Gæld til realkreditinstitutter		33.416.991	34.996.872
Kreditinstitutter i øvrigt		2.287.392	2.287.392
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7	35.704.383	37.284.264
Gæld til realkreditinstitutter		1.580.134	1.570.000
Gæld til banker		1.576.015	5.378.098
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	2.632.752
Skyldig selskabsskat		1.383.968	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		709.924	1.993.485
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	16.355
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		5.250.041	11.590.690
Gældsforpligtelser i alt		40.954.424	48.874.954
PASSIVER I ALT		105.396.560	105.556.657

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Note

8

Noter

1. Personaleomkostninger

	2023	2022
	kr.	kr.
Løn og gager	857.452	1.535.559
Andre omkostninger til social sikring	3.305	947
	<u>860.757</u>	<u>1.536.506</u>

2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2023	2022
	kr.	t.kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	346.976	650
	<u>346.976</u>	<u>650</u>

3. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

	2023	2022
	kr.	kr.
Værdiregulering af investeringsejendom	2.785.238	0
	<u>2.785.238</u>	<u>0</u>

4. Øvrige finansielle omkostninger

	2023	2022
	kr.	t.kr.
Andre finansielle omkostninger	1.447.549	1.917
	<u>1.447.549</u>	<u>1.917</u>

5. Skat af årets resultat

	2023 kr.	2022 t.kr.
Aktuel skat	1.383.968	582
Ændring af udskudt skat	999.863	1.652
Regulering af udskudt skat vedrørende ændring i skatteprocent i Grønland	-2.817.893	0
	-434.062	2.234

6. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg driftsmateriel inventar mv. kr.
Kostpris primo	87.274.968	3.112.699
Tilgang	105.000	585.000
Afgang	-2.900.000	-200.000
Kostpris ultimo	84.479.968	3.497.699
Opskrivninger primo	15.932.929	0
Årets opskrivning	2.785.238	0
Opskrivninger ultimo	18.718.167	0
Af- og nedskrivning primo	0	1.390.107
Årets afskrivning	0	346.976
Tilbageførsel ved afgang	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	0	1.737.083
Regnskabsmæssig værdi ultimo	103.198.135	1.760.616

Investerings ejendomme er optaget til dagsværdi. Dagsværdien er beregnet på baggrund af ejendommens forventede fremtidige pengestrømme, der er tilbagediskonteret med en forventet tilbagediskonteringsfaktor. Tilbagediskonteringsfaktoren udgør investeringens forventede afkast og fastsættes ud fra ejendommens beliggenhed, stand samt andre faktorer. Der er anvendt tilbagediskonteringsfaktor (afskatkrav) ved værdiansættelsen på mellem 4-7%

7. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	34.997.125	1.580.134	26.672.000
Grønlandshjemmestyre	2.287.392	0	2.287.392
	37.284.517	1.580.134	28.959.392

8. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet værdiansætter dets investeringsejendomme til dagsværdier. Til den samlede værdi på 103,2 mio. kr. knytter sig en vis usikkerhed. Det er ledelsens opfattelse, at handelsværdierne samlet set med rimelighed kan antages at være på niveau med ejendommens kostpriser, vurderet ud fra markedskonforme afkastkrav såvel i Grønland som i Danmark

9. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 103.198 t.kr.

10. Oplysning om bevægelser i dagsværdireserve

	2023 kr.	2022 kr.
Værdiregulering af investeringsejendomme indregnet i resultatopgørelsen	2.785.238	0
Værdi af investeringsejendomme	103.198.135	103.207.897

11. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2023
Gennemsnitligt antal ansatte	1