

---

# **A/S PSE 14 NR. 1197**

**CVR-nr.: 12379706**

Innannguaq 42  
3900 Nuuk

Årsrapport  
1. januar 2022 - 31. december 2022

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

**15/06/2023**

---

**Peter Bach**  
**Dirigent**

---



**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledespåtegning

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** A/S PSE 14 NR. 1197  
Innannguaq 42  
3900 Nuuk  
GrønlandGL  
e-mailadresse: fredsbo75@gmail.com  
CVR-nr.: 12379706  
Regnskabsår: 01/01/2022 - 31/12/2022

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

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2022 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 og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og af selskabets finansielle stilling.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Nuuk, den 15/06/2023

## Direktion

Michael Jørgen Egede Fredsbo

## Bestyrelse

Palle Bach Thorsgaard Christensen

Peter Bach

Henriette Schytz Bach

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejerne i A/S PSE 14 nr. 1197

Vi har opstillet årsregnskabet for A/S PSE 14 nr. 1197 for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022 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 FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Hellerup, den 15/06/2023

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. Den samlede værdi på 103 mio. kr. er opgjort ud fra skønnede handelsværdier, hvortil 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

Årets resultat andrager t.kr. 3.055 og egenkapitalen t.kr. 41.122.

## 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 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

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 direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med indtjening.

### 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 skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

### Investeringsejendomme

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

Værdien af investeringsejendomme opgøres til skønnede handelsværdier ved bl.a. at kapitalisere investeringsejendommenes 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.

Investeringsejendomme 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 posten værdiregulering 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 31.000 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.

#### **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 er målt til amortiseret kostpris.

#### **Gældsforpligtelser**

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

## Resultatopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>4.062.941</b>	<b>2.212.001</b>
Personaleomkostninger	1	-1.536.506	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-649.521	-221.793
Andre driftsomkostninger			-189.523
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>1.876.914</b>	<b>1.800.685</b>
Andre finansielle indtægter		5.329.284	61.354
Øvrige finansielle omkostninger		-1.916.764	-1.376.299
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>5.289.434</b>	<b>485.740</b>
Skat af årets resultat	3	-2.234.095	-4.657.009
<b>Årets resultat</b>		<b>3.055.339</b>	<b>-4.171.269</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		3.055.339	4.171.269
<b>I alt</b>		<b>3.055.339</b>	<b>-4.171.269</b>

## Balance 31. december 2022

### Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme		103.207.897	103.207.897
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.722.592	2.272.113
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>4</b>	<b>104.930.489</b>	<b>105.480.010</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>104.930.489</b>	<b>105.480.010</b>
Andre tilgodehavender		154.344	15.890
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>154.344</b>	<b>15.890</b>
Likvide beholdninger		471.824	0
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>626.168</b>	<b>15.890</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>105.556.657</b>	<b>105.495.900</b>

## Balance 31. december 2022

### Passiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		520.000	520.000
Reserve for opskrivninger		15.932.929	15.932.929
Overført resultat		24.669.127	21.613.788
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>41.122.056</b>	<b>38.066.717</b>
Hensættelse til udskudt skat		15.559.647	13.907.298
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>15.559.647</b>	<b>13.907.298</b>
Gæld til realkreditinstitutter		36.566.872	33.637.646
Kreditinstitutter i øvrigt		2.287.392	2.287.392
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5</b>	<b>38.854.264</b>	<b>35.925.038</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	16.209.012
Gæld til banker		5.378.098	
Modtagne forudbetalinger fra kunder		2.632.752	
Skyldig selskabsskat		576.446	
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.417.039	
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		16.355	16.446
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>10.020.690</b>	<b>17.596.847</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>48.874.954</b>	<b>53.521.885</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>105.556.657</b>	<b>105.495.900</b>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Note

6

## Noter

### 1. Personaleomkostninger

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Løn og gager	1.535.559	0
Andre omkostninger til social sikring	947	0
	<u>1.536.506</u>	<u>0</u>

### 2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	649.521	222
	<u>649.521</u>	<u>222</u>

### 3. Skat af årets resultat

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Aktuel skat	581.746	0
Ændring af udskudt skat	1.652.349	4.657
	<u>2.234.095</u>	<u>4.657</u>

#### 4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	87.274.968	3.012.699
Tilgang	0	200.000
Afgang	0	-100.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>87.274.968</b>	<b>3.112.699</b>
Opskrivninger primo	15.932.929	0
Årets opskrivning	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>15.932.929</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivning primo	0	740.586
Årets afskrivning	0	649.521
Tilbageførsel ved afgang	0	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>0</b>	<b>1.390.107</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>103.207.897</b>	<b>1.722.592</b>

#### 5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	36.566.872	0	28.095.000
Grønlandshjemmestyre	2.287.392	0	2.287.392
	<b>38.854.392</b>	<b>0</b>	<b>30.382.392</b>

#### 6. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

##### Usikkerhed ved indregning og måling

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

#### 7. 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 2022 udgør 103.208 t.kr.

**8. Oplysning om bevægelser i dagsværdireserve**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme indregnet i resultatopgørelsen	0	0
Værdi af investeringsejendomme	103.207.897	103.207.897

**9. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

	<b>2022</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	1