

Grønlands Ejendomsselskab ApS

H J Rinksvej 29, Postboks 68, 3900 Nuuk

CVR-nr. 10 27 61 79

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. juni 2024.

Vagn Andersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Grønlands Ejendomsselskab 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nuuk, den 19. juni 2024

Direktion

Vagn Hansen Andersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaverne i Grønlands Ejendomsselskab ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Grønlands Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 Grønland. 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 Grønland, 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden af modificere vore konklusion, henviser vi til note 4 omkring dagsværdiberegning af investeringsejendomme til 30 mio.kr..

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 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 revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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 Grønland, 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 Grønland, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Nuuk, den 19. juni 2024

Grønlands Revision A/S

statsautoriserede revisorer
CVR-nr. 41 76 26 67

Per Jansen

statsautoriseret revisor
mne21323

Selskabsoplysninger

Selskabet	Grønlands Ejendomsselskab ApS H J Rinksvej 29 Postboks 68 3900 Nuuk CVR-nr.: 10 27 61 79 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Vagn Hansen Andersen, Gertrud Rasksvej 35 3900 Nuuk
Revision	Grønlands Revision A/S, statsautoriserede revisorer
Bankforbindelse	GrønlandsBanken A/S, Postboks 1033 3900 Nuuk
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 19. juni 2024

Ledelsesberetning

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom, primært beboelsesejendomme beliggende i Nuuk.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.822 t.kr. mod 8.788 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.358 t.kr. mod 4.781 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

En del af aktiviteten er pr. 1. januar 2023 udspaltet i et særskilt selskab Greenland Invest 2024 ApS.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Grønlands Ejendomsselskab ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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.

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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

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

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer samt gæld og transaktioner i fremmed valuta.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed samt kapitalinteresser

Udbytte fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed samt kapitalinteresser indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Overstiger det modtagne udbytte den forholdsmæssige andel af årets resultat anses dette som indikation på værdiforringelse, der medfører krav om at udarbejde nedskrivningstest.

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

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til dagsværdi. Selskabet anvender en ekstern valuar eller ejendomsmægler til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi. 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".

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, 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".

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed samt kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed samt kapitalinteresser indregnes og måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associeret virksomhed og kapitalinteresser 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. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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.

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 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. 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Bruttofortjeneste	1.822.227	8.788.326
Værdiregulering af investeringsejendomme	487.389	2.680.000
1 Personaleomkostninger	-202.200	0
Driftsresultat	2.107.416	11.468.326
Finansielle indtægter	321.653	52.812
2 Finansielle omkostninger	-555.576	-4.252.564
Resultat før skat	1.873.493	7.268.574
Skat af årets resultat	-515.596	-2.487.537
Årets resultat	1.357.897	4.781.037
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	6.767.500	8.000.000
Disponeret fra overført resultat	-5.409.603	-3.218.963
Disponeret i alt	1.357.897	4.781.037

Balance 31. december

Aktiver	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver		
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	50.000	50.000
4 Investeringsejendomme	30.662.165	35.337.165
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>30.712.165</u>	<u>35.387.165</u>
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	4.750.000
6 Kapitalinteresser	0	150.000
7 Andre værdipapirer og kapitalandele	0	1.980.464
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>6.880.464</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>30.712.165</u>	<u>42.267.629</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	8.850.000
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	50.000
Andre tilgodehavender	1.570.828	5.664.599
Periodeafgrænsningsposter	55.774	17.925
Tilgodehavender i alt	<u>1.626.602</u>	<u>14.582.524</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.626.602</u>	<u>14.582.524</u>
Aktiver i alt	<u>32.338.767</u>	<u>56.850.153</u>

Balance 31. december

Passiver	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	4.052.146	26.964.998
Foreslået udbytte for regnskabsåret	6.767.500	8.000.000
Egenkapital i alt	<u>11.319.646</u>	<u>35.464.998</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	7.652.757	7.305.336
Hensatte forpligtelser i alt	<u>7.652.757</u>	<u>7.305.336</u>
Gældsforpligtelser		
Kreditinstitutter i øvrigt	5.695.188	5.695.188
Gæld til pengeinstitutter	431.595	673.937
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	52.227
8 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.126.783</u>	<u>6.421.352</u>
8 Kortfristet del af langfristet gæld	225.000	200.000
Gæld til pengeinstitutter	3.188.033	6.016.754
Leverandører af varer og tjenesteydelser	155.936	451.347
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	2.861.513	378.149
Selskabsskat	0	203.732
Anden gæld	809.099	408.485
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>7.239.581</u>	<u>7.658.467</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>13.366.364</u>	<u>14.079.819</u>
Passiver i alt	<u>32.338.767</u>	<u>56.850.153</u>

10 Oplysninger om dagsværdi

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

11 Eventualposter

Noter

	2023 kr.	2022 kr.
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	200.000	0
Personaleomkostninger i øvrigt	2.200	0
	202.200	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
2. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	555.576	4.252.564
	555.576	4.252.564
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2023	50.000	50.000
Kostpris 31. december 2023	50.000	50.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	50.000	50.000
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2023	25.958.367	25.958.367
Afgang i årets løb	-2.954.750	0
Kostpris 31. december 2023	23.003.617	25.958.367
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	9.378.798	6.698.798
Årets regulering til dagsværdi	0	2.680.000
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	-1.720.250	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2023	7.658.548	9.378.798
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	30.662.165	35.337.165

Selskabets investeringsejendomme består af 10 boligejendomme på i alt 1.062 m2 beliggende i Nuuk.

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi pr. 31. december 2023 i henhold til en vurdering foretaget af en lokal ejendomsmægler i Nuuk. Ejendommens dagsværdi som udlejningsejendom udgør 30 mio.kr. ifølge ejendomsmæglervurdering fra 1. juni 2023 baseret på, at udlejningsejendommene er fri til en køber. Ledelsen anser ikke at prisniveauet i Nuuk har ændret sig i perioden 1/6-31/12 2023.

Væsentlige forudsætninger i ejendomsmægler vurdering for den opgjorte dagsværdi er som følger:

Leje gennemsnit pr. m2 for beboelsesejendomme: (kr.)	1.563	1.551
Boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m2)	28.602	27.826
Erhvervsnejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m2)		

Følsomhedsanalyse i ejendomsmægler vurdering

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 30 mio.kr. pr. 31. december 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Vurderingen fra Ejendomsmægleren er ikke baseret på en afkastmodel hvorfor følsomhedsberegninger ved en stigning eller fald i en diskonteringsfaktor ikke har indflydelse på dagsværdien på 30 mio. kr. Ved en stigning af M2 prisen på 1.000 kr., vil det påvirke den samlede værdi positivt med 1,1 mio.kr. og ved et fald i M2 prisen på 1.000 kr., vil det påvirke dagsværdien negativt med 1,1 mio.kr.

5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. januar 2023	7.800.000	5.750.000
Tilgang i årets løb	0	2.050.000
Korrektion som følge af grenspaltning	-7.800.000	0
Kostpris 31. december 2023	0	7.800.000
Nedskrivninger 1. januar 2023	-3.050.000	0
Korrektion af tidligere nedskrivninger	0	-3.050.000
Korrektion som følge af grenspaltning	3.050.000	0
Nedskrivninger 31. december 2023	0	-3.050.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	0	4.750.000

Noter

	31/12 2023 kr.	31/12 2022 kr.
6. Kapitalinteresser		
Kostpris 1. januar 2023	750.000	750.000
Korrektion som følge af grenspaltning	-750.000	0
Kostpris 31. december 2023	0	750.000
Nedskrivninger 1. januar 2023	-600.000	0
Tilbageførsel af tidligere års nedskrivninger	0	-600.000
Korrektion som følge af grenspaltning	600.000	0
Nedskrivninger 31. december 2023	0	-600.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	0	150.000
7. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris 1. januar 2023	1.980.464	100.164
Tilgang i årets løb	0	1.880.300
Korrektion som følge af grenspaltning	-1.980.464	0
Kostpris 31. december 2023	0	1.980.464
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	0	1.980.464

Noter

8. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2023 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 31/12 2023 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Kreditinstitutter i øvrigt	5.695.188	0	5.695.188	0
Gæld til pengeinstitutter	656.595	225.000	431.595	0
	6.351.783	225.000	6.126.783	0

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 7.558 t.kr. til sikkerhed for bankgæld og kreditinstitutter i øvrigt. Ejerpantebrevene giver pant i bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 30.000 t.kr..

Selskabet har stillet selvskyldner kaution overfor selskabet A. C. Grønland ApS' bankforbindelse. Ligeledes har selskabet erklæret at ville tilføre den nødvendige likviditet til den fortsatte drift i selskabet A.C. Grønland ApS.

10. Oplysninger om dagsværdi

11. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med Grønland Invest 2024 ApS, for de forpligtelser, der bestod på tidspunktet for spaltningens offentliggørelse, dog højst med et beløb svarende til den resterende nettoværdi i selskabet på dette tidspunkt, jf. selskabslovens § 254, stk. 2