

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

CVR nr. 12 08 67 25

Årsrapport for 1. januar – 31. december 2023
(21. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. juli 2024

Dirigent

Per Laugesen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning	2
Ledelsesberetning	5
Regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 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, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Den 9. juli 2024

Direktion

Per Laugesen

Den uafhængige revisors påtegning

Til anpartshaveren i Ejendomsselskabet af 1. juni 2003 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1. juni 2003 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 årsregnskab". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Grønland, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 411.199.213 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 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 påtegning

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 oprettholder 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.

Den uafhængige revisors påtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)

- 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.

Middelfart, den 9. juli 2024

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.

Usædvanlige forhold

I forbindelse med den koncerninterne fusion efter koncernmetoden med Nota Bene ApS, er anvendt regnskabspraksis for det indfusede selskab ændret, således indregning af investeringsejendomme måles til dagsværdi mod tidligere indregning til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Med den nye praksis for måling af investeringsejendomme for de ejendomme som er overtaget fra Nota Bene ApS, er der sikret en ensartet regnskabspraksis for måling af investeringsejendomme i Ejendomsselskabet af 1. juni 2003 ApS.

Der henvises i øvrigt til beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, herunder beskrivelse af påvirkningen på årsrapporten af praksisændringen.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er i nærværende årsregnskab indregnet investeringsejendomme på 411.199.213 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 411.199.213 kr. er forsvarlig og udtryk for at investeringsejendommene svarer til dagsværdien pr. 31. december 2023, dog med en indbygget usikkerhed som følge af de begrænsede informationer som er tilgængelige for det grønlandske ejendomsmarked.

Ledelsesberetning

Udvikling i regnskabsåret

Selskabet har deltaget i en fusion med 5 øvrige ophørende selskaber pr. 1. januar 2023, hvor ét af selskaberne er det tidligere moderselskab for Ejendomsselskabet af 1. juni 2003 ApS. Ejendomsselskabet af 1. juni 2003 ApS er det fortsættende selskab efter gennemførelsen af fusionen.

Som følge af, at der i den gennemførte fusion både er en koncerntern og koncernekstern fusion, så er fusionen behandlet efter overtagelsesmetoden for de selskaber som er koncerneksterne og koncernternmetoden for de selskaber, som er koncernternerne. Der henvises til "Anvendt regnskabspraksis" for en nærmere beskrivelse.

Selskabets aktiviteter har udviklet sig tilfredsstillende.

Årets resultat udgør et overskud på 36.180.665 kr., hvilket anses for tilfredsstillende.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer:

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Investeringsejendomme i det tidligere moderselskab, Nota Bene ApS, var målt til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Praksis ændres i Nota Bene ApS til, at investeringsejendomme indregnes og måles til dagsværdi og med indregning i resultatopgørelsen af årets værdireguleringer.

Årsagen til praksisændringen er, at Ejendomsselskabet af 1. juni 2003 ApS regnskabspraksis for investeringsejendomme er dagsværdi og dermed skal der foretages tilpasning af regnskabspraksis som følge af den koncerninterne fusion med Nota Bene ApS. Sammenligningstal vedrørende praksisændringerne er tilrettet for sidste år.

Praksisændringerne på sammenligningstallene er indregnet direkte på egenkapitalen primo, jf. egenkapitalnoten. Den akkumulerede virkning af praksisændringen for 2022 udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 5.350.919 kr. og årets resultat efter skat med 4.013.189 kr. som følge af indregnet dagsværdiregulering og ændring i afskrivninger. Balancesummen ultimo 2022 forøges med 38.425.346 kr., som kan henføres til investeringsejendommene. Egenkapitalen pr. 31. december 2022 er forøget med 28.819.010 kr.

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.

Regnskabspraksis

Generelt om indregning og måling (fortsat)

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.

Koncernintern fusion

Ejendomsselskabet af 1. juni 2003 ApS er i regnskabsåret 2023 fusioneret med datterselskabet, Nota Bene ApS, med Ejendomsselskabet af 1. juni 2003 ApS som det fortsættende selskab. Ved den omvendt lodrette fusion indregnes det fusionerede selskab i årsregnskabet baseret på det fortsættende selskabs værdier, således som det ville indgå i det fortsættende selskabs regnskab. Sammenlægningen anses for sket fra den tidligste regnskabsperiode, der indgår i regnskabet og dermed med tilpasning af sammenligningstal. Som følge af fusionen og anvendelse af koncernmetoden er årets resultat i 2022 forbedret med 7.427.294 kr., balancesummen pr. 31. december 2022 er forhøjet med 95.595.879 kr. og egenkapitalen er formindsket med 45.034.930 kr.

Koncernekstern fusion

Ejendomsselskabet af 1. juni 2003 ApS er i regnskabsåret 2023 fusioneret med Investeringsselskabet af 1/1 2023 ApS, Anpartsselskabet af 1/9 2005, Ejendomsselskabet af 22. juni 2020 ApS og Grønlands Hvidevarecenter ApS, hvor Ejendomsselskabet af 1. juni 2003 ApS er det fortsættende selskab pr. 1. januar 2023. 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.

Resultatopgørelsen

Omsætning

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

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.

Regnskabspraksis

Personaleudgifter

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

Andre eksterne udgifter

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

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.

Finansielle indtægter

Finansielle indtægter omfatter kursregulering af værdipapirer og renteindtægter.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger omfatter renter.

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.

Regnskabspraksis

Balancen

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 anskaffelsessummen 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 salgsomkostninger 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 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.

Tilgodehavender

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

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	2023	2022
Omsætning		40.418.610	28.910.970
Andre driftsindtægter		345.000	2.526.342
Andre eksterne udgifter		-4.266.563	-4.191.727
Personaleudgifter	2	5.785	-1.090.621
Af- og nedskrivninger	3	-136.991	-136.992
Resultat af primær drift		36.365.841	26.017.972
Værdiregulering af investeringsejendomme	4	-5.068.174	0
Finansielle indtægter		25.584.231	107.479
Finansielle omkostninger		-8.641.687	-2.075.203
Resultat før skat		48.240.211	24.050.248
Skat af årets resultat	5	-12.059.546	-4.153.253
Årets resultat		36.180.665	19.896.995
<i>Resultat disponering:</i>			
Overført til overført resultat		36.180.665	19.896.995
Disponeret		36.180.665	19.896.995

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2023	2022
Investeringsejendomme	6	411.199.213	284.590.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	0	136.991
Materielle anlægsaktiver		411.199.213	284.726.991
Andre tilgodehavender	8	12.919.691	8.896.507
Finansielle anlægsaktiver		12.919.691	8.896.507
Anlægsaktiver i alt		424.118.904	293.623.498
Tilgodehavender fra salg		1.120.230	445.259
Tilgodehavender		1.120.230	445.259
Værdipapirer	9	62.824.797	0
Likvide beholdninger		1.490.777	0
Omsætningsaktiver		65.435.804	445.259
Aktiver i alt		489.554.708	294.068.757

Balance 31. december

Passiver

	Note	2023	2022
Selskabskapital		277.975	125.330
Overført overskud		199.481.212	69.106.927
Egenkapital		199.759.187	69.232.257
Hensættelse til udskudt skat	10	69.111.791	45.268.532
Hensættelser		69.111.791	45.268.532
Prioritetsgæld, langfristet del	11	19.053.897	11.113.740
Kreditinstitutter, langfristet del	12	11.413.550	8.428.700
Anden gæld, langfristet del	13	82.633.648	43.485.916
Langfristet gæld		113.101.095	63.028.356
Prioritetsgæld, kortfristet del	11	1.792.341	612.385
Kreditinstitutter, kortfristet del	12	0	0
Anden gæld, kortfristet del	13	0	0
Bankgæld		95.953.419	110.109.599
Leverandører af varer og tjenesteydelser		97.023	186.113
Skyldig selskabsskat	5	5.073.471	3.256.222
Periodeafgrænsningsposter		68.615	29.306
Anden gæld		4.597.766	2.345.987
Kortfristet gæld		107.582.635	116.539.612
Gæld i alt		220.683.730	179.567.968
Passiver i alt		489.554.708	294.068.757
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		
Eventualforpligtelser	15		

Egenkapitaloppgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 31. december 2022	125.330	85.322.848	85.448.178
Afgang ved fusion efter koncernmetoden		-45.034.930	-45.034.930
Ændring regnskabspraksis	0	28.819.009	28.819.009
Egenkapital 1. januar 2023 (korrigeret)	125.330	69.106.927	69.232.257
Tilgang ved fusion	152.645	94.193.620	94.346.265
Overført via resultatdisponering	0	36.180.665	36.180.665
Egenkapital 31. december 2023	277.975	199.481.212	199.759.187

Anpartskapitalen sammensættes af 277.975 anparter á kr. 1 hver. I forbindelse med fusion pr. 1. januar 2023 er der udstedt 152.645 anparter á kr. 1.

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Der er i nærværende årsregnskab indregnet investeringsejendomme på 411.199.213 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 411.199.213 kr. er forsvarlig og udtryk for at investeringsejendommene svarer til dagsværdien pr. 31. december 2023, dog med en indbygget usikkerhed som følge af de begrænsede informationer som er tilgængelige for det grønlandske ejendomsmarked.

2 Personaleudgifter

	2023	2022
Lønninger og gager	0	1.059.583
Andre omkostninger til social sikring	0	11.061
Andre personaleomkostninger	-5.785	19.977
	-5.785	1.090.621
Gennemsnitlig antal beskæftigede	1	1

3 Af- og nedskrivninger

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	136.991	136.992
	136.991	136.992

Noter til årsrapporten

4 Værdiregulering investeringsejendomme	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Fortjeneste ved salg af investeringsejendomme	521.250	0
Værdiregulering investeringsejendomme (erhverv)	-6.700.345	0
Værdiregulering investeringsejendomme (bolig)	1.110.921	0
Værdiregulering investeringsejendomme (byggegrund)	0	0
	<u>-5.068.174</u>	<u>0</u>
5 Skat af årets resultat		
Aktuel skat	5.480.250	3.256.222
Ændring af udskudt skat	6.579.795	2.977.792
Nedsættelse af skatteprocent	0	-2.080.685
Skat vedrørende tidligere år	-499	-76
	<u>12.059.546</u>	<u>4.153.253</u>
Betalt skat i regnskabsåret	<u>6.448.062</u>	<u>2.423.686</u>
6 Investeringsejendomme		<u>Investerings- ejendomme</u>
Anskaffelsessummer 1. januar		151.628.460
Tilpasning sammenligningstal (fusion)		116.700.000
Anskaffelsessummer 1. januar (korrigeret)		268.328.460
Tilgang ved fusion		117.534.496
Tilgang		17.414.141
Afgang		-2.714.585
Anskaffelsessummer 31. december		<u>400.562.512</u>
Værdireguleringer 1. januar		16.261.540
Værdiregulering på udgåede aktiver		-35.415
Årets værdireguleringer		-5.589.424
Værdireguleringer 31. december		<u>10.636.701</u>
Bogført værdi 31. december		<u>411.199.213</u>

Noter til årsrapporten

6 Investeringsejendomme (fortsat)

Centrale forudsætninger for indregning til dagsværdi for investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendomme omfatter henholdsvis 29 beboelsesejendomme og 26 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 m².

Beboelsesejendomme udgør i alt 3.407 m².

Byggegrunde udgør i alt 2.000 m².

Erhvervsejendomme

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

Den årlige normaliserede leje pr. m² er fastsat i intervallet 1.000 kr. – 4.000 kr. og de årlige driftsomkostninger er fastsat til 200 kr. pr. m². Det gennemsnitlige markedsbaserede normaliserede driftsafkast (bruttohuseleje minus driftsomkostninger) for det kommende år er fastsat til 1.304 kr. pr. m².

Ved beregningen er anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på 8,6%, 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, ejendommenes beliggenhed mv.

I henhold til ovenstående forudsætningerne, udgør den gennemsnitlig bogførte m² pris 15.171 kr.

Byggegrunde

Selskabet råder over 2 byggegrunde i Nuuk, som ledelsen har vurderet, at der er mulighed for at opføre i alt 800 m² bebyggelse på. De 2 byggegrunde er vurderet på baggrund af en salgspris pr. m² og denne er fastsat til 1.000 kr., hvilket vurderes at svarer til dagsværdien.

Noter til årsrapporten

6 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 18.750 kr.

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

Beboelse primær består af i alt 2.451 m2 og dagsværdien er fastsat til 58.900.000 kr.

Beboelse sekundær består af i alt 723 m2 og dagsværdien er fastsat til 27.800.000 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 4.299.213 kr. pr. 31. december 2023.

Noter til årsrapporten

6 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%	-16.458.713
Ændring af afkastkravet på - 0,5%	18.413.358

Beboelsesejendomme

Ændring af m2 priserne med + 1.000 kr. pr. m2	3.407.218
Ændring af m2 priserne med - 1.000 kr. pr. m2	-3.406.782

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
7 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Anskaffelsessummer 1. januar	851.960
Tilgang	0
Afgang	-440.985
Anskaffelsessummer 31. december	<u>410.975</u>
Afskrivninger 1. januar	-714.969
Årets af- og nedskrivninger	-136.991
Afskrivninger på udgåede aktiver	440.985
Afskrivninger 31. december	<u>-410.975</u>
Bogført værdi 31. december	<u>0</u>
	Andre
8 Andre tilgodehavender	tilgodehavende
Anskaffelsessummer 1. januar	8.896.507
Afgang ved fusion	-8.896.507
Tilgang	12.919.691
Afgang	0
Anskaffelsessummer 31. december	<u>12.919.691</u>
Afskrivninger 1. januar	0
Årets af- og nedskrivninger	0
Afskrivninger 31. december	<u>0</u>
Bogført værdi 31. december	<u>12.919.691</u>

Andre tilgodehavender under finansielle anlægsaktiver består primært af tilgodehavender hos selskab ejet af samme ejer som Ejendomsselskabet af 1. juni 2003 ApS. Tilgodehavendet består af mellemregning som først afdrages i takt med at der er likviditet til hos skyldner selskabet. Tilgodehavendet forventes derfor i realiteten at være langfristet.

Af andre tilgodehavender på i alt 12.919.691 kr. er der aftalt afvikling over en længere periode. Heraf forfalder 0 kr. indenfor 1 år og 12.919.691 kr. forfalder efter 5 år.

Noter til årsrapporten

8 Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender under finansielle anlægsaktiver består primært af tilgodehavender hos selskab ejet af samme ejer som Ejendomsselskabet af 1. juni 2003 ApS. Tilgodehavendet består af mellemregning som først afdrages i takt med at der er likviditet til hos skyldner selskabet. Tilgodehavendet forventes derfor i realiteten at være langfristet.

9 Værdipapirer

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb

	Danske børsnoterede aktier
Dagsværdi pr. 31. december 2023	62.824.797
Årets urealiserede værdiregulering i resultatopgørelsen	23.798.388

10 Hensættelse til udskudt skat

	2023	2022
Hensættelse primo	45.268.532	35.020.404
Tilpasning sammenligningstal (tilgang ved fusion)	0	9.351.021
Hensættelse primo (korrigeret)	45.268.532	44.371.425
Tilgang ved fusion	17.263.464	0
Udskudt skat af årets resultat	6.579.795	897.107
	69.111.791	45.268.532

Noter til årsrapporten

11 Prioritetsgæld	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Afdrag der forfalder efter 1-5 år	2.892.193	2.501.546
Afdrag der forfalder efter 5 år	16.161.704	8.612.194
Langfristet del	19.053.897	11.113.740
Afdrag der forfalder efter 0-1 år	1.792.341	612.385
	<u>20.846.238</u>	<u>11.726.125</u>

12 Kreditinstitutter

Afdrag der forfalder efter 1-5 år	11.413.550	8.428.700
Afdrag der forfalder efter 5 år	0	0
Langfristet del	11.413.550	8.428.700
Afdrag der forfalder efter 0-1 år	0	0
	<u>11.413.550</u>	<u>8.428.700</u>

13 Anden gæld (langfristet)

Anden gæld	82.633.648	43.485.916
Heraf forfalder indenfor 1 år	0	0
	<u>82.633.648</u>	<u>43.485.916</u>

Andel af gæld der forfalder efter 5 år	<u>82.633.648</u>	<u>43.485.916</u>
--	--------------------------	--------------------------

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

14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld til realkreditinstitut på 20.846.238 kr. er der tinglyst ejerpantebrev på 29.847.000 kr. i selskabets ejendomme. Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør 49.700.000 kr. pr. 31. december 2023.

Til sikkerhed for selskabets gæld til kreditinstitutter på 11.413.550 kr. er tinglyst ejerpantebreve på 5.706.775 kr. i selskabets ejendomme. Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør 56.200.000 kr. pr. 31. december 2023.

Til sikkerhed for selskabets bankgæld på 95.953.419 kr. er der tinglyst ejerpantebrev på 94.500.000 kr. i selskabets ejendomme. Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør 214.900.000 kr. pr. 31. december 2023. Der er herudover givet transport i lejekontrakt med en samlet huslejebetaling i uopsigelsesperioden på 0 kr.

Til sikkerhed for selskabets gæld til ejerforeninger på 0 kr. er der tinglyst ejerpantebrev på 1.098.000 kr. i selskabets ejendomme. Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør 84.800.000 kr. pr. 31. december 2023.

På vegne af selskabet har GrønlandsBANKEN A/S afgivet bankgarantier på i alt 5.781.603 kr. overfor realkreditinstitut med et tilgodehavende hos selskabet på 20.846.238 kr. pr. 31. december 2023.

15 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 spaltningsplanens 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: 80.166.xxx.xxx

2024-07-09 12:24:35 UTC



Claus Urhøj

BDO STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB CVR: 20222670

Statsautoriseret revisor

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

IP: 77.243.xxx.xxx

2024-07-09 13:21:58 UTC



Per Damgaard Laugesen

Dirigent

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

IP: 89.150.xxx.xxx

2024-07-10 13:18:07 UTC



Penneo dokumentnøgle: DAYYY-ZP066-V0Z3Z-WYEMK-4U15G-DD43M

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**