

Nota Bene ApS

Imaneq 18

Box 852

3900 Nuuk

CVR nr. 12 19 09 21

Årsrapport for 1. januar – 31. december 2022

(19. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. marts 2023

Dirigent

Per Laugesen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning	2
Ledelsesberetning	5
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Nota Bene 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nuuk, den 22. marts 2023

Direktion

Per Laugesen

Den uafhængige revisors påtegning

Til kapitalejerne i Nota Bene ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Nota Bene ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Den uafhængige revisors 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 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.

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 ledelsen 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 22. marts 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Claus Urhøj
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne27873

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Udvikling i regnskabsåret

Årets resultat udgør et overskud på 3.414.105 kr., hvilket anses for tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

Selskabet forventer et positivt resultat i 2023.

Nuuk, den 22. marts 2023

Direktion

Per Laugesen

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

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

Resultatopgørelsen

Omsætning

Lejeindtægter indtægtsføres i den periode de vedrører.

Regnskabspraksis

Andre eksterne udgifter

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

Finansielle indtægter

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter fra bankindestående og debitortilgodehavender, indtægter fra akkord og gældseftergivelse samt værdiregulering af finansielle anlægsaktiver.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger omfatter renter og garantiprovision.

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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte knyttet til 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.

Afskrivningerne er beregnet lineært på grundlag af de enkelte aktivers forventede levetid:

Ejendomme	20 år
Ejendomme (særlige installationer)	10 – 20 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

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.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Regnskabspraksis

Værdiforringelse af anlægsaktiver (fortsat)

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

Tilgodehavender fra salg

Tilgodehavender fra salg værdiansættes til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Gæld

Gæld optages til amortiseret kostpris, hvilket som udgangspunkt svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse

	Note	2022	2021
Omsætning		11.360.434	10.226.392
Andre eksterne udgifter		-501.794	-1.022.258
Af- og nedskrivninger	1	-5.350.919	-4.871.271
Resultat før finansielle poster		5.507.721	4.332.863
Finansielle udgifter		-943.107	-775.887
Resultat før skat		4.564.614	3.556.976
Skat af året resultat	2	-1.150.509	-942.638
Årets resultat		3.414.105	2.614.338
<i>Resultatdisponering:</i>			
Overført til overført resultat		3.414.105	2.614.338
Disponeret		3.414.105	2.614.338

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2022	2021
Ejendomme	3	78.274.654	77.930.667
Materielle anlægsaktiver		78.274.654	77.930.667
Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	4	65.759.174	65.759.174
Finansielle anlægsaktiver		65.759.174	65.759.174
Anlægsaktiver i alt		144.033.828	143.689.841
Tilgodehavender fra salg		0	65.000
Andre tilgodehavender		3.572	0
Tilgodehavender		3.572	65.000
Omsætningsaktiver i alt		3.572	65.000
Aktiver i alt		144.037.400	143.754.841

Balance 31. december

Passiver

	Note	2022	2021
Selskabskapital		871.898	871.898
Overført overskud		19.852.347	16.438.242
Egenkapital		20.724.245	17.310.140
Hensættelse til udskudt skat	5	984.099	1.082.414
Hensættelser		984.099	1.082.414
Kreditinstitutter	6	564.950	564.950
Anden gæld	7	60.065.412	32.855.206
Langfristet gæld		60.630.362	33.420.156
Kreditinstitutter, kortfristet del	6	0	0
Anden gæld, kortfristet del	7	0	30.810.206
Bankgæld		54.887.586	54.687.230
Leverandører af varer og tjenesteydelser		89.011	15.000
Gæld til tilknyttet virksomhed		5.473.197	5.604.595
Skyldig selskabsskat		1.248.900	825.100
Kortfristet gæld		61.698.694	91.942.131
Gæld i alt		122.329.056	125.362.287
Passiver i alt		144.037.400	143.754.841
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Personaleforhold	9		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 31. december 2020	871.898	13.823.904	14.695.802
Overført via resultatdisponering	0	2.614.338	2.614.338
Egenkapital 31. december 2021	871.898	16.438.242	17.310.140
Overført via resultatdisponering	0	3.414.105	3.414.105
Egenkapital 31. december 2022	871.898	19.852.347	20.724.245

Anpartskapitalen sammensættes af 871.898 anparter á kr. 1 hver.

Noter til årsrapporten

1 Af- og nedskrivninger	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ejendomme	5.350.919	4.871.271
	<u>5.350.919</u>	<u>4.871.271</u>
2 Skat af året resultat		
Aktuel skat	1.248.900	825.100
Ændring af udskudt skat	-39.269	117.548
Nedsættelse af skatteprocent	-59.046	0
Skat vedrørende tidligere år	-76	-10
	<u>1.150.509</u>	<u>942.638</u>
3 Materielle anlægsaktiver		<u>Ejendomme</u>
Anskaffelsessummer 1. januar		100.760.310
Tilgang		5.694.906
Afgang		0
Anskaffelsessummer 31. december		<u>106.455.216</u>
Afskrivninger 1. januar		22.829.643
Årets af- og nedskrivninger		5.350.919
Afskrivninger på udgåede aktiver		0
Afskrivninger 31. december		<u>28.180.562</u>
Bogført værdi 31. december		<u>78.274.654</u>

Noter til årsrapporten

	Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	
4 Finansielle anlægsaktiver		
Anskaffelsessummer 1. januar		65.759.174
Tilgang		0
Afgang		0
Anskaffelsessummer 31. december		65.759.174
Værdiregulering 1. januar		0
Værdireguleringer på udgåede aktiver		0
Værdiregulering 31. december		0
Bogført værdi 31. december		65.759.174
5 Hensættelse til udskudt skat	2022	2021
Hensættelse primo	1.082.414	964.866
Udskudt skat af årets resultat	-98.315	117.548
	984.099	1.082.414
6 Kreditinstitutter		
Afdrag der forfalder efter 1-5 år	0	0
Afdrag der forfalder efter 5 år	564.950	564.950
Langfristet del	564.950	564.950
Afdrag der forfalder efter 0-1 år	0	0
	564.950	564.950

Noter til årsrapporten

7 Anden gæld	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Afdrag der forfalder efter 1-5 år	0	0
Afdrag der forfalder efter 5 år	60.065.412	32.855.206
Langfristet del	60.065.412	32.855.206
Afdrag der forfalder efter 0-1 år	0	30.810.206
	<u>60.065.412</u>	<u>63.665.412</u>

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld på 54.887.587 kr. er der deponeret ejerpantebreve på nominelt 48.000.000 kr. med pant i bygninger med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2022 på 71.294.766 kr.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på 564.950 kr. er der deponeret ejerpantebreve på nominelt 564.950 kr. med pant i bygninger med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2022 på 1.841.638 kr.

Til sikkerhed for gæld til ejerforeninger 0 kr. er der deponeret ejerpantebreve på nominelt 195.000 kr. med pant i bygninger med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2022 på 13.691.638 kr.

Til sikkerhed for bankgæld på 54.887.587 kr. er der givet pant i kapitalandel i tilknyttet virksomhed med en bogført værdi pr. 31. december 2022 på 65.759.174 kr.

9 Personaleforhold

Selskabet har beskæftiget 1 person i indeværende regnskabsår og 1 person i sidste regnskabsår.

PENNEO

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

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

Per Damgaard Laugesen

Direktør

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

IP: 185.18.xxx.xxx

2023-03-22 15:04:58 UTC



Claus Urhøj

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:20222670-RID:1239692883533

IP: 77.243.xxx.xxx

2023-03-22 15:23:44 UTC



Per Damgaard Laugesen

Dirigent

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

IP: 185.18.xxx.xxx

2023-03-22 15:28:36 UTC



Penneo dokumentnøgle: FE30F-TZPIL-JZA5F-OSGW1-DG87Y-OU0AW

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 tidsstemplet 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>