



## PM - Nuuk-Invest ApS

Postboks 679  
3900 Nuuk  
CVR-nr. 12194552

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
14.06.2022

---

**Max Christoffersen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2021	6
Balance pr. 31.12.2021	7
Egenkapitalopgørelse for 2021	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

PM - Nuuk-Invest ApS

Postboks 679

3900 Nuuk

CVR-nr.: 12194552

Stiftelsesdato: 12.08.2004

Hjemsted: Kommuneqarfik Sermersooq

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

## Direktion

Max Christoffersen, direktør

Mette Bjørck, direktør

## Bank

Grønlandsbanken A/S

Imaneq 33

3900 Nuuk

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Imaneq 33, 6-7. etage

Postboks 20

3900 Nuuk

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for PM - Nuuk-Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nuuk, den 14.06.2022

## Direktion

**Max Christoffersen**  
direktør

**Mette Bjørck**  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i PM - Nuuk-Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for PM - Nuuk-Invest ApS for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Nuuk, den 14.06.2022

## **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

## **Claus Bech**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne31453

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets primære aktivitet er at opføre, udleje og handle med fast ejendom.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat for 2021 er et overskud på 508 t.kr. mod et overskud året før på 142 t.kr.

Resultatet er påvirket af avance ved salg af ejendomme på 161 t.kr. efter skat.

Resultatet anses for tilfredsstillende.

Der forventes overskud i regnskabsåret 2022.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Nettoomsætning		1.244.538	1.315.133
Andre eksterne omkostninger		(59.146)	(99.659)
Ejendomsomkostninger		(116.221)	(179.526)
<b>Bruttoresultat</b>		<b>1.069.171</b>	<b>1.035.948</b>
Af- og nedskrivninger	1	(222.319)	(500.423)
<b>Driftsresultat</b>		<b>846.852</b>	<b>535.525</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	(149.461)
Andre finansielle indtægter		26.712	0
Andre finansielle omkostninger		(182.271)	(193.128)
<b>Resultat før skat</b>		<b>691.293</b>	<b>192.936</b>
Skat af årets resultat	2	(183.193)	(51.128)
<b>Årets resultat</b>		<b>508.100</b>	<b>141.808</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		508.100	141.808
<b>Resultatdisponering</b>		<b>508.100</b>	<b>141.808</b>

# Balance pr. 31.12.2021

## Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger		7.509.399	10.668.718
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		2.450	8.450
Materielle aktiver under udførelse		0	1.125.661
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>7.511.849</b>	<b>11.802.829</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		4.810.724	4.810.724
<b>Finansielle aktiver</b>	4	<b>4.810.724</b>	<b>4.810.724</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>12.322.573</b>	<b>16.613.553</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		54.421	5.175
Andre tilgodehavender		5.896.867	2.681
Periodeafgrænsningsposter		1.730	9.911
<b>Tilgodehavender</b>		<b>5.953.018</b>	<b>17.767</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>5.953.018</b>	<b>17.767</b>
<b>Aktiver</b>		<b>18.275.591</b>	<b>16.631.320</b>



**Passiver**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		8.536.517	8.028.417
<b>Egenkapital</b>		<b>8.661.517</b>	<b>8.153.417</b>
Udskudt skat		1.991.099	2.270.068
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.991.099</b>	<b>2.270.068</b>
Gæld til realkreditinstitutter		557.216	641.939
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		848.963	848.963
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>1.406.179</b>	<b>1.490.902</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	84.000	83.000
Bankgæld		5.340.351	4.249.495
Leverandører af varer og tjenesteydelser		80.383	87.517
Skyldig skat		462.162	23.021
Anden gæld		249.900	273.900
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>6.216.796</b>	<b>4.716.933</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>7.622.975</b>	<b>6.207.835</b>
<b>Passiver</b>		<b>18.275.591</b>	<b>16.631.320</b>

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

# Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	8.028.417	8.153.417
Årets resultat	0	508.100	508.100
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>8.536.517</b>	<b>8.661.517</b>

# Noter

## 1 Af- og nedskrivninger

	2021 kr.	2020 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	440.833	500.423
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle aktiver	(218.514)	0
	<b>222.319</b>	<b>500.423</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Aktuel skat	462.162	23.021
Ændring af udskudt skat	(278.969)	28.107
	<b>183.193</b>	<b>51.128</b>

## 3 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.	Materielle aktiver under udførelse kr.
Kostpris primo	16.224.075	50.000	1.125.661
Afgange	(3.766.690)	0	(1.125.661)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>12.457.385</b>	<b>50.000</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	(5.555.357)	(41.550)	0
Årets afskrivninger	(434.833)	(6.000)	0
Tilbageførsel ved afgang	1.042.204	0	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(4.947.986)</b>	<b>(47.550)</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>7.509.399</b>	<b>2.450</b>	<b>0</b>

#### 4 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	4.810.724
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>4.810.724</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>4.810.724</b>

<b>Kapitalandele i dattervirksomheder</b>	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel %</b>	<b>Egenkapital kr.</b>	<b>Resultat kr.</b>
Ejendomsselskabet B-282 ApS	Sermersooq	67	5.318.584	274.510

Der er solgt 33% af anparterne i 2020.

#### 5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021 kr.	Restgæld efter 5 år 2021 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	84.000	83.000	557.216	210.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0	0	848.963	797.000
	<b>84.000</b>	<b>83.000</b>	<b>1.406.179</b>	<b>1.007.000</b>

#### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve nom. 3.800 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 7.509 kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

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

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og af gevinster og tab ved salg af

materielle anlægsaktiver.

### **Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter avance/tab ved salg af anparter.

### **Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter fra tilgodehavender.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger og amortisering af finansielle forpligtelser.

### **Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Materielle aktiver**

Bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	25 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. Kapitalandelene nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af

aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

#### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

#### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### **Skyldig og tilgodehavende skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.