

Grønkjær Lings Invest ApS

Siimuup Aqquserna 16, Postboks 32, 3911 Sisimiut

CVR-nr. 12 36 24 63

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. marts 2024.

Bo Lings
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Grønkjær Lings Invest 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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sisimiut, den 26. marts 2024

Direktion

Bo Lings

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Grønkjær Lings Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Grønkjær Lings Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nuuk, den 26. marts 2024

Grønlands Revision A/S

statsautoriserede revisorer
CVR-nr. 41 76 26 67

Per Jansen

statsautoriseret revisor
mne21323

Selskabsoplysninger

Selskabet	Grønkjær Lings Invest ApS Siimuup Aqquserna 16 Postboks 32 3911 Sisimiut
	CVR-nr.: 12 36 24 63 Stiftet: 2. februar 2007 Hjemsted: Qeqqata Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Bo Lings
Revisor	Grønlands Revision A/S, statsautoriserede revisorer
Bankforbindelser	GrønlandsBANKEN A/S BankNordik

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Grønkjær Lings Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har valgt at ændre anvendt regnskabspraksis for måling af selskabets ejendomme fra kostpris med fradrag fra af- og nedskrivninger til dagsværdi efter årsregnskabslovens § 38 med henvisning til at det giver et mere retvisende billede over selskabets ejendomsinvesteringer. Ændringen har betydet at klassifikationen af selskabets ejendomme er rykket fra "Bygninger" til "Investerings ejendomme" samt har tilpasset sammenligningstallene som følgende:

- Investerings ejendomme er forøget med kr. 3.396.502
- Udskudt skatteforpligtelse er forøget med kr. 849.125
- Overført resultat, primo er forøget med kr. 2.547.377
- Årets resultat før skat er forøget med kr. 3.396.502
- Årets skat er forøget med kr. 849.125

Bortset fra ovennævnte er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år. Årsregnskabet 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Af- og nedskrivninger

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

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

Materielle anlægsaktiver

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Materielle anlægsaktiver under udførelse

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles og indregnes til de samlede afholdte omkostninger med tillæg af indirekte omkostninger og finansieringsomkostninger. Når arbejdet er færdiggjort, overføres den samlede værdi til den relevante post under materielle anlægsaktiver, og værdiansættes fra ibrugtagningstidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealizationsværdi.

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.

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttofortjeneste	1.054.377	1.024.787
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	-182.030	2.844.848
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-6.371	-3.481
Resultat før finansielle poster	865.976	3.866.154
3 Finansielle omkostninger	-832.401	-293.956
Resultat før skat	33.575	3.572.198
Skat af årets resultat	-26.551	-890.645
Årets resultat	7.024	2.681.553
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	7.024	2.681.553
Disponeret i alt	7.024	2.681.553

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Anlægsaktiver		
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	24.891	15.742
4 Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	15.169.170	5.580.579
5 Investeringsejendomme	16.672.825	11.934.119
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>31.866.886</u>	<u>17.530.440</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>31.866.886</u>	<u>17.530.440</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	150.000	75.000
Andre tilgodehavender	25.000	0
Periodeafgrænsningsposter	50.548	50.548
Tilgodehavender i alt	<u>225.548</u>	<u>125.548</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>225.548</u>	<u>125.548</u>
Aktiver i alt	<u>32.092.434</u>	<u>17.655.988</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	125.000	125.000
6	Overført resultat	<u>2.823.569</u>	<u>2.816.545</u>
	Egenkapital i alt	<u>2.948.569</u>	<u>2.941.545</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	<u>959.357</u>	<u>932.806</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>959.357</u>	<u>932.806</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitut	4.456.374	3.597.891
	Gæld til pengeinstitut	9.805.786	4.019.531
	Deposita	<u>204.000</u>	<u>204.000</u>
7	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>14.466.160</u>	<u>7.821.422</u>
7	Kortfristet del af langfristet gæld	1.877.686	806.098
	Gæld til pengeinstitutter	137.422	16.869
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.194.052	319.314
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	2.655.120	1.986.467
	Selskabsskat	0	22.764
	Anden gæld	<u>4.854.068</u>	<u>2.808.703</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>13.718.348</u>	<u>5.960.215</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>28.184.508</u>	<u>13.781.637</u>
	Passiver i alt	<u>32.092.434</u>	<u>17.655.988</u>

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9 Eventualposter

Noter

	2023	2022
1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter		
Selskabets aktivitet er udlejning, køb og salg af ejendomme samt anden dermed beslægtet virksomhed.		
2. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	-182.030	2.844.848
	-182.030	2.844.848
3. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	832.401	293.956
	832.401	293.956
4. Materielle anlægsaktiver		
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetaling for materielle anlægsaktiver
Kostpris 1. januar 2023	36.815	5.580.579
Tilgang	15.520	13.463.518
Overførsler	0	-3.874.927
Kostpris 31. december 2023	52.335	15.169.170
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	21.073	0
Årets afskrivninger	6.371	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	27.444	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	24.891	15.169.170

Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2023	11.072.826	11.072.827
Tilgang i årets løb	1.045.810	0
Overførsler	3.874.927	0
Kostpris 31. december 2023	<u>15.993.563</u>	<u>11.072.827</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	861.292	-1.983.556
Korrektion som følge af ændret regnskabspraksis 31. december 2023	0	2.844.848
Årets regulering til dagsværdi	-182.030	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2023	<u>679.262</u>	<u>861.292</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>16.672.825</u>	<u>11.934.119</u>

Selskabets investeringsejendomme består af 10 boligejendomme på i alt 1.122 m² beliggende i Sisimiut og 1 værkstedsejendom på 375 m² beliggende i Sisimiut.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt

+/- Reguleringer til lejen

- Vedligeholdelsesomkostninger

- Driftsomkostninger

- Administration

= Reguleret driftsresultat

/ Afkastprocent

= Bruttoværdi

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, dog er der et begrænset fungerende marked for ejendomme i Grønland og derfor er der et meget lille sammenligningsgrundlag for gennemførte handler, hvorfor det ligeledes er ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt samt en fornuftig forrentning i forhold til det generelle renteniveau i marked. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Noter

5. Investeringsejendomme (fortsat)

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2023</u>
Afkastkrav, bolig, Sisimiut	9 %
Afkastkrav, erhverv, Sisimiut	9 %

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 16.673 t.kr. pr. 31. december 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 878 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 981 t.kr.

6. Overført resultat

Overført resultat 1. januar 2023	2.816.545	134.992
Årets overførte overskud eller underskud	7.024	2.681.553
	<u>2.823.569</u>	<u>2.816.545</u>

7. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2023</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2023</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitut	4.673.767	217.393	4.456.374	3.561.752
Gæld til pengeinstitut	11.466.079	1.660.293	9.805.786	3.900.363
Deposita	204.000	0	204.000	0
	<u>16.343.846</u>	<u>1.877.686</u>	<u>14.466.160</u>	<u>7.462.115</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.674 t.kr., er der givet pant i bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 7.166 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 11.460 t.kr. til sikkerhed for bankgæld 11.420 t.kr.. Ejerpantebrevene giver pant i bygninger samt materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 12.398 t.kr. .

Noter

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

9. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Garantiforpligtelser og andre eventualforpligtelser:

Selskabets bankforbindelse har udstedt en betalingsgaranti over for en kreditor på t.kr. 869.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, har selskabets pengeinstitut givet garantier for i alt 1.460 tlr.