

Jensen Nuuk Ejendomme ApS

Imaneq 24, 3900 Nuuk

CVR-nr. 12 44 68 61

Årsrapport

1. juni 2022 - 31. maj 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. september 2023.

Rita Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juni 2022 - 31. maj 2023	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Pengestrømsopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juni 2022 - 31. maj 2023 for Jensen Nuuk Ejendomme 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. maj 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juni 2022 - 31. maj 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022/23 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nuuk, den 20. september 2023

Direktion

Finn Jensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Jensen Nuuk Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Jensen Nuuk Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juni 2022 - 31. maj 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse 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 20. september 2023

Grønlands Revision A/S

statsautoriserede revisorer
CVR-nr. 41 76 26 67

Per Jansen
statsautoriseret revisor
mne21323

Selskabsoplysninger

Selskabet	Jensen Nuuk Ejendomme ApS Imaneq 24 3900 Nuuk CVR-nr.: 12 44 68 61 Stiftet: 15. januar 2008 Hjemsted: Nuuk Regnskabsår: 1. juni - 31. maj
Direktion	Finn Jensen, Tuapannguit 60, 3900 Nuuk
Revisor	Grønlands Revision A/S, statsautoriserede revisorer
Bankforbindelse	GrønlandsBANKEN A/S, Postboks 1033, 3900 Nuuk

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i at eje, udleje og administrere fast ejendom samt anden beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 575.999 kr. mod 533.002 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -289.381 kr. mod 1.824.319 kr. sidste år. Ledelsen anser, under de givne omstændigheder, årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jensen Nuuk Ejendomme 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.

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.

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

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.

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, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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

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. Dagsværdien opgøres ejendom for ejendom af ledelsen, baseret på mæglervurderinger.

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”.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 og skattesatser, 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

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

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og likvider ved årets begyndelse og afslutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets selskabskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Resultatopgørelse 1. juni - 31. maj

<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Nettoomsætning	575.999	533.002
Andre driftsindtægter	0	40.000
Andre eksterne omkostninger	-47.382	-38.827
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-244.601	-154.861
Værdiregulering af investeringsejendomme	-450.000	2.100.904
Bruttoresultat	-165.984	2.480.218
1 Personaleomkostninger	-27.176	-61.494
Driftsresultat	-193.160	2.418.724
Andre finansielle indtægter	50.320	70.446
2 Øvrige finansielle omkostninger	-235.470	-226.555
Resultat før skat	-378.310	2.262.615
Skat af årets resultat	88.929	-438.296
Årets resultat	-289.381	1.824.319
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	1.824.319
Disponeret fra overført resultat	-289.381	0
Disponeret i alt	-289.381	1.824.319

Balance 31. maj

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Anlægsaktiver		
4 Investeringsejendomme	10.450.000	10.900.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.450.000</u>	<u>10.900.000</u>
5 Andre værdipapirer og kapitalandele	122.000	123.000
6 Andre tilgodehavender	1.600.000	1.800.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.722.000</u>	<u>1.923.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>12.172.000</u>	<u>12.823.000</u>
Omsætningsaktiver		
Periodeafgrænsningsposter	0	54.000
Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>54.000</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	2.094.299	2.118.513
Værdipapirer i alt	<u>2.094.299</u>	<u>2.118.513</u>
Likvide beholdninger	3.535	62.973
Omsætningsaktiver i alt	<u>2.097.834</u>	<u>2.235.486</u>
Aktiver i alt	<u>14.269.834</u>	<u>15.058.486</u>

Balance 31. maj

Passiver		
Note	2023	2022
Egenkapital		
7 Virksomhedskapital	500.000	500.000
8 Overført resultat	4.024.112	4.313.492
Egenkapital i alt	4.524.112	4.813.492
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	2.657.527	2.776.330
Hensatte forpligtelser i alt	2.657.527	2.776.330
Gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitutter	115.181	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	55.469	0
Selskabsskat	26.050	23.718
Anden gæld	6.891.495	7.444.946
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	7.088.195	7.468.664
Gældsforpligtelser i alt	7.088.195	7.468.664
Passiver i alt	14.269.834	15.058.486

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pengestrømsopgørelse 1. juni - 31. maj

<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Årets resultat	-289.381	1.824.319
10 Reguleringer	546.221	-1.546.499
11 Ændring i driftskapital	-443.982	-211.088
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	-187.142	66.732
Renteindbetalinger og lignende	50.320	72.245
Renteudbetalinger og lignende	-232.994	-226.555
Pengestrøm fra ordinær drift	-369.816	-87.578
Betalt selskabsskat	-29.017	-1.195.680
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-398.833	-1.283.258
Salg af materielle anlægsaktiver	0	40.000
Modtagne afdrag	200.000	200.000
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	200.000	240.000
Ændring i kortfristet gæld til pengeinstitutter	115.181	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	115.181	0
Ændring i likvider	-83.652	-1.043.258
Likvider 1. juni 2022	2.181.486	3.224.744
Likvider 31. maj 2023	2.097.834	2.181.486
Likvider		
Likvide beholdninger	3.535	62.973
Værdipapirer	2.094.299	2.118.513
Likvider 31. maj 2023	2.097.834	2.181.486

Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	26.880	60.904
Personaleomkostninger i øvrigt	296	590
	<u>27.176</u>	<u>61.494</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	235.470	226.555
	<u>235.470</u>	<u>226.555</u>
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. juni 2022	0	359.000
Afgang i årets løb	0	-359.000
Kostpris 31. maj 2023	<u>0</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. juni 2022	0	-359.000
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	359.000
Af- og nedskrivninger 31. maj 2023	<u>0</u>	<u>0</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juni 2022	8.699.096	8.699.096
Kostpris 31. maj 2023	<u>8.699.096</u>	<u>8.699.096</u>
Regulering til dagsværdi 1. juni 2022	2.200.904	100.000
Årets regulering til dagsværdi	-450.000	2.100.904
Regulering til dagsværdi 31. maj 2023	<u>1.750.904</u>	<u>2.200.904</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. maj 2023	<u>10.450.000</u>	<u>10.900.000</u>

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

5. Andre værdipapirer og kapitalandele

Kostpris 1. juni 2022	34.000	34.000
Kostpris 31. maj 2023	34.000	34.000
Opskrivninger 1. juni 2022	89.000	90.800
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-1.000	-1.800
Opskrivninger 31. maj 2023	88.000	89.000
Regnskabsmæssig værdi 31. maj 2023	122.000	123.000

6. Andre tilgodehavender

Kostpris 1. juni 2022	1.800.000	2.000.000
Afgang i årets løb	-200.000	-200.000
Kostpris 31. maj 2023	1.600.000	1.800.000
Regnskabsmæssig værdi 31. maj 2023	1.600.000	1.800.000

Der specificeres således:

Andre tilgodehavender	1.600.000	1.800.000
	1.600.000	1.800.000

7. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. juni 2022	500.000	500.000
	500.000	500.000

Noter

	<u>31/5 2023</u>	<u>31/5 2022</u>
8. Overført resultat		
Overført resultat 1. juni 2022	4.313.493	2.489.173
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-289.381</u>	<u>1.824.319</u>
	<u>4.024.112</u>	<u>4.313.492</u>
9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 950 t.kr. til sikkerhed for engagement med pengeinstitut. Ejerpantebrevene giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. maj 2023 udgør 10.450 t.kr.		
10. Reguleringer		
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	450.000	-2.100.904
Avance ved afhændelse af anlægsaktiver	0	-40.000
Andre finansielle indtægter	-50.320	-70.446
Øvrige finansielle omkostninger	235.470	226.555
Skat af årets resultat	<u>-88.929</u>	<u>438.296</u>
	<u>546.221</u>	<u>-1.546.499</u>
11. Ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	54.000	21.866
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	<u>-497.982</u>	<u>-232.954</u>
	<u>-443.982</u>	<u>-211.088</u>

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Finn Jensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Finn Jensen

Direktør

ID: a0451d39-4951-4fc8-8f9e-8e15ffb2d957

Tidspunkt for underskrift: 21-09-2023 kl.: 21:22:53

Underskrevet med MitID



Per Jansen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Per Hulgaard Jansen

Revisor

ID: fe11fed1-66a5-404c-aff9-c30c7dd49915

Tidspunkt for underskrift: 21-09-2023 kl.: 23:00:14

Underskrevet med MitID



Rita Jensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Rita Bolethe Grethe Magdalene Thaarup Jensen

Dirigent

ID: 3d9c32f9-1fd6-47d3-8993-e14d88961643

Tidspunkt for underskrift: 21-09-2023 kl.: 23:38:27

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 59dac7upgmn250856099

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.