

Jensen Nuuk Ejendomme ApS

Imaneq 24, Postboks 430, 3900 Nuuk

CVR-nr. 12 44 68 61

Årsrapport

1. juni 2019 - 31. maj 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. oktober 2020.



Rita Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juni 2019 - 31. maj 2020	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Pengestrømsopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juni 2019 - 31. maj 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juni 2019 - 31. maj 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019/20 for opfyldt.

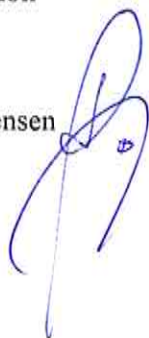
Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nuuk, den 1. oktober 2020

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 2019 - 31. maj 2020 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 FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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 1. oktober 2020

Grønlands Revisionskontor A/S

statsautoriserede revisorer
CVR-nr. 12 24 49 67


Per Laugesen
statsautoriseret revisor
mnc27794

Selskabsoplysninger

Selskabet	Jensen Nuuk Ejendomme ApS Imaneq 24 Postboks 430 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 Revisionskontor A/S, statsautoriserede revisorer Imaneq 18, 2 tv 3900 Nuuk
Bankforbindelse	GrønlandsBANKEN A/S, Postboks 1033, 3900 Nuuk

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabet har til formål at drive virksomhed ved eje, udlejning og administration af fast ejendom samt anden beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 1.097.500 kr. mod 1.110.000 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 341.198 kr. mod 154.350 kr. sidste år. Ledelsen anser 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.

Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov

Virksomheden har med virkning fra 1. juni 2019 implementeret anordning (årsregnskabsloven) nr. 487 af 14. maj 2018. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling:

Årets nettoopregulering som følge af ændret dagsværdi skal ikke længere indregnes som reserve for dagsværdi på investeringsaktiver. Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver udgjorde pr. 1. juni 2019 282 t.kr. Reserven er opløst og beløbet overført til overført resultat.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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".

Anvendt regnskabspraksis

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 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

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.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og afslutning.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt 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 selskabskapital og omkostninger forbundet hermed. Herudover omfatter pengestrømmene optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger med fradrag af kortfristet gæld til pengeinstitutter samt kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, der uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og som kun er forbundet med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Resultatopgørelse 1. juni - 31. maj

<u>Note</u>	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
Nettoomsætning	1.097.500	1.110.000
Andre eksterne omkostninger	-76.662	-98.819
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-147.920	-92.115
Værdiregulering af investeringsejendomme	-600.000	0
Bruttoresultat	272.918	919.066
1 Personaleomkostninger	-484.320	-363.240
Driftsresultat	-211.402	555.826
Andre finansielle indtægter	0	3.480
2 Øvrige finansielle omkostninger	-301.314	-326.595
Resultat før skat	-512.716	232.711
Skat af årets resultat	853.914	-78.361
Årets resultat	341.198	154.350
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	341.198	154.350
Disponeret i alt	341.198	154.350

Balance 31. maj

Aktiver		<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	<u>13.700.000</u>	<u>14.300.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>13.700.000</u>	<u>14.300.000</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>98.800</u>	<u>111.000</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>98.800</u>	<u>111.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>13.798.800</u>	<u>14.411.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Periodeafgrænsningsposter	<u>8.415</u>	<u>8.320</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>8.415</u>	<u>8.320</u>
	Likvide beholdninger	<u>214.557</u>	<u>3.535</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>222.972</u>	<u>11.855</u>
	Aktiver i alt	<u>14.021.772</u>	<u>14.422.855</u>

Balance 31. maj

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	500.000	500.000
6 Reserve for dagsværdi for investeringsaktiver	0	281.666
7 Overført resultat	<u>2.273.855</u>	<u>1.650.991</u>
Egenkapital i alt	<u>2.773.855</u>	<u>2.432.657</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	<u>3.480.855</u>	<u>4.340.069</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>3.480.855</u>	<u>4.340.069</u>
Gældsforpligtelser		
Anden gæld	<u>7.767.062</u>	<u>7.650.129</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>7.767.062</u>	<u>7.650.129</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>7.767.062</u>	<u>7.650.129</u>
Passiver i alt	<u>14.021.772</u>	<u>14.422.855</u>

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pengestrømsopgørelse 1. juni - 31. maj

<u>Note</u>	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
Årets resultat	341.198	154.350
9 Reguleringer	59.600	413.276
10 Ændring i driftskapital	116.838	-153.235
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	517.636	414.391
Renteindbetalinger og lignende	0	3.480
Renteudbetalinger og lignende	-301.314	-326.595
Pengestrøm fra ordinær drift	216.322	91.276
Betalt selskabsskat	-5.300	-5.300
Pengestrømme fra driftsaktivitet	211.022	85.976
Afdrag på langfristet gæld	0	-82.554
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	0	-82.554
Ændring i likvider	211.022	3.422
Likvider 1. juni 2019	3.535	113
Likvider 31. maj 2020	214.557	3.535
Likvider		
Likvide beholdninger	214.557	3.535
Likvider 31. maj 2020	214.557	3.535

Noter

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	480.000	360.000
Personaleomkostninger i øvrigt	4.320	3.240
	<u>484.320</u>	<u>363.240</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	301.314	326.595
	<u>301.314</u>	<u>326.595</u>
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. juni 2019	359.000	359.000
Kostpris 31. maj 2020	<u>359.000</u>	<u>359.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. juni 2019	-359.000	-359.000
Af- og nedskrivninger 31. maj 2020	<u>-359.000</u>	<u>-359.000</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juni 2019	13.887.000	13.887.000
Kostpris 31. maj 2020	<u>13.887.000</u>	<u>13.887.000</u>
Regulering til dagsværdi 1. juni 2019	413.000	413.000
Årets regulering til dagsværdi	-600.000	0
Regulering til dagsværdi 31. maj 2020	<u>-187.000</u>	<u>413.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. maj 2020	<u>13.700.000</u>	<u>14.300.000</u>
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. juni 2019	500.000	500.000
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>

Noter

	<u>31/5 2020</u>	<u>31/5 2019</u>
6. Reserve for dagsværdi for investeringsaktiver		
Reserve for dagsværdi for investeringsaktiver 1. juni 2019	281.666	281.666
Overført til overført resultat	<u>-281.666</u>	<u>0</u>
	0	281.666
7. Overført resultat		
Overført resultat 1. juni 2019	1.650.991	1.496.641
Årets overførte overskud eller underskud	341.198	154.350
Overført fra reserve for dagsværdi på investeringsaktiver	<u>281.666</u>	<u>0</u>
	2.273.855	1.650.991
8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 3.250 t.kr. til sikkerhed for engagement med pengeinstitut. Ejerpantebrevene giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. maj 2019 udgør 13.700 t.kr.		
9. Reguleringer		
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	600.000	0
Andre finansielle indtægter	0	-3.480
Øvrige finansielle omkostninger	301.314	326.595
Skat af årets resultat	-853.914	78.361
Øvrige reguleringer	<u>12.200</u>	<u>11.800</u>
	59.600	413.276
10. Ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-95	-3.652
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	<u>116.933</u>	<u>-149.583</u>
	116.838	-153.235