

# Grønlands Revision A/S

statsautoriserede revisorer

---

Imaneq 18  
Postboks 319  
3900 Nuuk  
Grønland  
Telefon +299 32 31 33

## Jensen Nuuk Ejendomme ApS

Imaneq 24, Postboks 430, 3900 Nuuk

CVR-nr. 12 44 68 61

### Årsrapport

**1. juni 2021 - 31. maj 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. februar 2023.



---

Rita Jensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. juni 2021 - 31. maj 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Pengestrømsopgørelse	12
Noter	13

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juni 2021 - 31. maj 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juni 2021 - 31. maj 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021/22 for opfyldt.

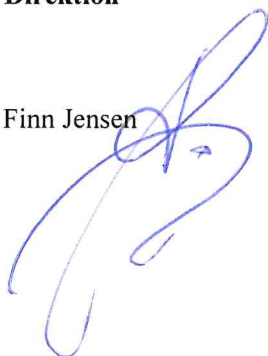
Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nuuk, den 23. februar 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 2021 - 31. maj 2022 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 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 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 23. februar 2023

### **Grønlands Revision A/S**

statsautoriserede revisorer  
CVR-nr. 41 76 26 67

  
Per Laugesen  
statsautoriseret revisor  
mne27794

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	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
<b>Direktion</b>	Finn Jensen, Tuapannguit 60, 3900 Nuuk
<b>Revisor</b>	Grønlands Revision A/S, statsautoriserede revisorer
<b>Bankforbindelse</b>	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 533.002 kr. mod 665.000 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.824.319 kr. mod 215.318 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.

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 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 nettorealisationværdi.

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 inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationværdi.

#### **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 med fradrag af kortfristet gæld til pengeinstitutter 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>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
Nettoomsætning	533.002	665.000
Andre driftsindtægter	40.000	0
Andre eksterne omkostninger	-38.827	-46.064
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-154.861	-182.240
Værdiregulering af investeringsejendomme	2.100.904	-37.500
<b>Bruttoresultat</b>	<b>2.480.218</b>	<b>399.196</b>
1 Personaleomkostninger	-61.494	-115.385
<b>Driftsresultat</b>	<b>2.418.724</b>	<b>283.811</b>
Andre finansielle indtægter	70.446	191.614
2 Øvrige finansielle omkostninger	-226.555	-183.530
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.262.615</b>	<b>291.895</b>
Skat af årets resultat	-438.296	-76.577
<b>Årets resultat</b>	<b>1.824.319</b>	<b>215.318</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	1.824.319	215.318
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.824.319</b>	<b>215.318</b>

**Balance 31. maj**

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Investeringsejendomme	10.900.000	8.799.096
	Materielle anlægsaktiver i alt	10.900.000	8.799.096
5	Andre værdipapirer og kapitalandele	123.000	124.800
6	Andre tilgodehavender	1.800.000	2.000.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	1.923.000	2.124.800
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>12.823.000</b>	<b>10.923.896</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Periodeafgrænsningsposter	54.000	75.866
	Tilgodehavender i alt	54.000	75.866
	Andre værdipapirer og kapitalandele	2.118.513	2.104.907
	Værdipapirer i alt	2.118.513	2.104.907
	Likvide beholdninger	62.973	1.119.837
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>2.235.486</b>	<b>3.300.610</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>15.058.486</b>	<b>14.224.506</b>

**Balance 31. maj**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Egenkapital</b>		
7 Virksomhedskapital	500.000	500.000
8 Overført resultat	4.313.492	2.489.174
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.813.492</b>	<b>2.989.174</b>
 <b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	2.776.330	2.367.052
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.776.330</b>	<b>2.367.052</b>
 <b>Gældsforpligtelser</b>		
Selskabsskat	23.718	1.190.380
Anden gæld	7.444.946	7.677.900
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	7.468.664	8.868.280
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.468.664</b>	<b>8.868.280</b>
 <b>Passiver i alt</b>	<b>15.058.486</b>	<b>14.224.506</b>

**9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**Pengestrømsopgørelse 1. juni - 31. maj**

<u>Note</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
Årets resultat	1.824.319	215.318
10 Reguleringer	-1.546.499	68.493
11 Ændring i driftskapital	-211.088	-156.613
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	66.732	127.198
Renteindbetalinger og lignende	72.245	165.615
Renteudbetalinger og lignende	-226.555	-183.530
Pengestrøm fra ordinær drift	-87.578	109.283
Betalt selskabsskat	-1.195.680	0
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>-1.283.258</b>	<b>109.283</b>
Køb af materielle anlægsaktiver	0	-99.096
Salg af materielle anlægsaktiver	40.000	5.000.000
Køb af finansielle anlægsaktiver	0	-2.000.000
Modtagne afdrag	200.000	0
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<b>240.000</b>	<b>2.900.904</b>
<b>Ændring i likvider</b>	<b>-1.043.258</b>	<b>3.010.187</b>
Likvider 1. juni 2021	3.224.744	214.557
<b>Likvider 31. maj 2022</b>	<b>2.181.486</b>	<b>3.224.744</b>
<b>Likvider</b>		
Likvide beholdninger	62.973	1.119.837
Værdipapirer	2.118.513	2.104.907
<b>Likvider 31. maj 2022</b>	<b>2.181.486</b>	<b>3.224.744</b>

**Noter**

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	60.904	114.000
Personaleomkostninger i øvrigt	590	1.385
	<u><b>61.494</b></u>	<u><b>115.385</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	226.555	183.530
	<u><b>226.555</b></u>	<u><b>183.530</b></u>
<b>3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. juni 2021	359.000	359.000
Afgang i årets løb	-359.000	0
<b>Kostpris 31. maj 2022</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>359.000</b></u>
Af- og nedskrivninger 1. juni 2021	-359.000	-359.000
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	359.000	0
<b>Af- og nedskrivninger 31. maj 2022</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>-359.000</b></u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juni 2021	8.699.096	13.887.000
Tilgang i årets løb	0	99.096
Afgang i årets løb	0	-5.287.000
<b>Kostpris 31. maj 2022</b>	<u><b>8.699.096</b></u>	<u><b>8.699.096</b></u>
Regulering til dagsværdi 1. juni 2021	100.000	-187.000
Årets regulering til dagsværdi	2.100.904	0
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	0	287.000
<b>Regulering til dagsværdi 31. maj 2022</b>	<u><b>2.200.904</b></u>	<u><b>100.000</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. maj 2022</b>	<u><b>10.900.000</b></u>	<u><b>8.799.096</b></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 2021	34.000	34.000
<b>Kostpris 31. maj 2022</b>	<b>34.000</b>	<b>34.000</b>
Opskrivninger 1. juni 2021	90.800	64.800
Årets opskrivninger	0	26.000
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-1.800	0
<b>Opskrivninger 31. maj 2022</b>	<b>89.000</b>	<b>90.800</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. maj 2022</b>	<b>123.000</b>	<b>124.800</b>

### 6. Andre tilgodehavender

Kostpris 1. juni 2021	2.000.000	0
Tilgang i årets løb	0	2.000.000
Afgang i årets løb	-200.000	0
<b>Kostpris 31. maj 2022</b>	<b>1.800.000</b>	<b>2.000.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. maj 2022</b>	<b>1.800.000</b>	<b>2.000.000</b>

Der specificeres således:

Andre tilgodehavender	1.800.000	2.000.000
	<b>1.800.000</b>	<b>2.000.000</b>

### 7. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. juni 2021	500.000	500.000
	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>



**Noter**

	<u>31/5 2022</u>	<u>31/5 2021</u>
<b>8. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. juni 2021	2.489.173	2.273.856
Årets overførte overskud eller underskud	<u>1.824.319</u>	<u>215.318</u>
	<b><u>4.313.492</u></b>	<b><u>2.489.174</u></b>
<b>9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
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 2022 udgør 10.900 t.kr.		
<b>10. Reguleringer</b>		
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-2.100.904	0
Avance ved afhændelse af anlægsaktiver	-40.000	0
Andre finansielle indtægter	-70.446	-191.614
Øvrige finansielle omkostninger	226.555	183.530
Skat af årets resultat	<u>438.296</u>	<u>76.577</u>
	<b><u>-1.546.499</u></b>	<b><u>68.493</u></b>
<b>11. Ændring i driftskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	21.866	-67.451
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	<u>-232.954</u>	<u>-89.162</u>
	<b><u>-211.088</u></b>	<b><u>-156.613</u></b>