

**Sarfaarsuit ApS**

**Imaneq 18**

**Box 319**

**3900 Nuuk**

**CVR nr. 12 53 95 25**

**Årsrapport for 1. januar – 31. december 2022**

(14. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. juni 2023

**Dirigent**

Per Laugesen

# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning	2
Ledelsesberetning	5
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Sarfaarsuit ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nuuk, den 15. juni 2023

**Direktion**

Per Laugesen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Sarfaarsuit ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Sarfaarsuit ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Grønland. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Grønland, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Grønland, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Grønland, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Middelfart, den 15. juni 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Claus Urhøj  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne27873

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består af opførelse og udlejning og opførelse af fast ejendom i Nuuk.

## Udvikling i regnskabsåret

Selskabets aktiviteter har udviklet sig tilfredsstillende.

Årets resultat udgør et overskud på 4.944.172 kr., hvilket anses for tilfredsstillende.

## Den forventede udvikling

Selskabet forventer et positivt resultat i 2023.

Den 15. juni 2023

## Direktion

Per Laugesen

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. 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. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

## Resultatopgørelsen

### Omsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### Andre eksterne udgifter

Andre eksterne udgifter indeholder udgifter til forsikring, husleje, administrationsomkostninger, salgsomkostninger, tab på debitorer m.v.



# Regnskabspraksis

## Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger omfatter renter.

## Selskabsskat og udskudt skat

I resultatopgørelsen udgiftsføres den skat, som kan henføres til årets regnskabsmæssige resultat uanset tidspunktet for skatternes betaling samt eventuelle reguleringer fra tidligere års skatter.

Hensættelsen til udskudt skat er således udtryk for, at der ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst er foretaget skattemæssige afskrivninger og nedskrivninger, der afviger fra de regnskabsmæssige, samt at der i årsrapporten er foretaget regnskabsmæssige reservationer, der først får skattemæssig virkning på et senere tidspunkt.

Hensættelsen til udskudt skat svarer til den skat, som efter gældende skattesats vil udløses, såfremt virksomhedens aktiver realiseres til regnskabsmæssig værdi og skattemæssige henlæggelser tilbageføres.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renter der er afholdt i forbindelse med aktiver under opførelse aktiveres sammen med regnskabsposten, aktiver under opførelse.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger (nyere erhverv og bolig)	30 år	0%

# Regnskabspraksis

## Finansielle anlægsaktiver

Andre tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventet tab.

## Gæld

Gæld optages til amortiseret kostpris, hvilket som udgangspunkt svarer til nominel værdi.

## Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse

	Note	2022	2021
Omsætning		17.427.063	17.267.205
Andre eksterne udgifter		-272.800	-283.824
Af- og nedskrivninger	1	-7.785.503	-7.746.267
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>9.368.760</b>	<b>9.237.114</b>
Finansielle udgifter		-2.906.976	-2.546.907
<b>Resultat før skat</b>		<b>6.461.784</b>	<b>6.690.207</b>
Skat af årets resultat	2	-1.517.612	-1.776.502
<b>Årets resultat</b>		<b>4.944.172</b>	<b>4.913.705</b>
<i>Resultat disponering:</i>			
Overført til overført resultat		4.944.172	4.913.705
<b>Disponeret</b>		<b>4.944.172</b>	<b>4.913.705</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2022	2021
Ejendomme	3	216.602.663	222.127.933
Aktiver under udførelse	3	66.107.231	17.290.172
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>282.709.894</b>	<b>239.418.105</b>
Andre tilgodehavender	3	50.000.000	33.800.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>50.000.000</b>	<b>33.800.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>332.709.894</b>	<b>273.218.105</b>
Andre tilgodehavender		94.422	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>94.422</b>	<b>0</b>
Likvide beholdninger		500.262	0
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>594.684</b>	<b>0</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>333.304.578</b>	<b>273.218.105</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2022	2021
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført overskud		20.600.088	15.655.916
<b>Egenkapital</b>		<b>20.725.088</b>	<b>15.780.916</b>
Hensættelse til udskudt skat	4	3.245.567	2.494.849
<b>Hensættelser</b>		<b>3.245.567</b>	<b>2.494.849</b>
Kreditinstitutter, langfristet del	5	67.510.740	67.510.740
Realkreditinstitutter, langfristet del	6	136.990.569	143.741.953
Anden gæld, langfristet del	7	29.828.942	31.655.826
<b>Langfristet gæld</b>		<b>234.330.251</b>	<b>242.908.519</b>
Kortfristet del af langfristet gæld		7.024.523	7.939.198
Bankgæld		57.040.181	2.435.685
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.700.578	38.400
Skyldig selskabsskat		766.900	177.900
Periodeafgrænsningsposter		1.471.490	1.442.638
<b>Kortfristet gæld</b>		<b>75.003.672</b>	<b>12.033.821</b>
<b>Gæld i alt</b>		<b>309.333.923</b>	<b>254.942.340</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>333.304.578</b>	<b>273.218.105</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	8		
<b>Personaleforhold</b>	9		
<b>Eventualforpligtelser</b>	10		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	125.000	10.742.211	10.867.211
Overført via resultatdisponering	0	4.913.705	4.913.705
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>125.000</b>	<b>15.655.916</b>	<b>15.780.916</b>
Overført via resultatdisponering	0	4.944.172	4.944.172
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>125.000</b>	<b>20.600.088</b>	<b>20.725.088</b>

Anpartskapitalen sammensættes af 125 anparter á kr. 1.000 hver. Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen fra selskabets stiftelse og indtil nu.

## Noter til årsrapporten

1 Af- og nedskrivninger	2022	2021	
Bygninger	7.785.503	7.746.267	
	<b>7.785.503</b>	<b>7.746.267</b>	
2 Skat af året resultat			
Aktuel skat	766.900	177.900	
Ændring af udskudt skat	945.452	1.595.008	
Nedsættelse af skatteprocent	-194.734	0	
Skat vedrørende tidligere år	-6	3.594	
	<b>1.517.612</b>	<b>1.776.502</b>	
3 Anlægsaktiver	Ejendomme	Aktiver under udførelse	Andre tilgodehavende
Anskaffelsessummer 1. januar	233.565.094	17.290.172	33.800.000
Tilgang	2.260.233	48.817.059	18.000.000
Afgang	0	0	-1.800.000
Anskaffelsessummer 31. december	<b>235.825.327</b>	<b>66.107.231</b>	<b>50.000.000</b>
Afskrivninger 1. januar	11.437.161	0	0
Årets af- og nedskrivninger	7.785.503	0	0
Afskrivninger 31. december	<b>19.222.664</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bogført værdi 31. december</b>	<b>216.602.663</b>	<b>66.107.231</b>	<b>50.000.000</b>

Årets renter indregnet som en del af kostprisen på aktiver under udførelse udgør 1.067.502 kr.

## Noter til årsrapporten

### 3 Anlægsaktiver (fortsat)

Andre tilgodehavender består af tilgodehavender hos selskab ejet af samme ejer som Sarfaarsuit ApS. Tilgodehavendet består af mellemregning som først afdrages i takt med at der er likviditet til det i skyldner selskabet. Tilgodehavendet forventes derfor i realiteten at være langfristet.

4 Hensættelse til udskudt skat	2022	2021
Hensættelse primo	2.494.849	899.841
Udskudt skat af årets resultat	750.718	1.595.008
	<b>3.245.567</b>	<b>2.494.849</b>

### 5 Kreditinstitutter

Afdrag der forfalder efter 1-5 år	0	0
Afdrag der forfalder efter 5 år	67.510.740	67.510.740
Langfristet del	67.510.740	67.510.740
Afdrag der forfalder efter 0-1 år	0	0
	<b>67.510.740</b>	<b>67.510.740</b>

### 6 Realkreditinstitutter

Afdrag der forfalder efter 1-5 år	29.173.822	31.818.000
Afdrag der forfalder efter 5 år	107.816.747	111.923.953
Langfristet del	136.990.569	143.741.953
Afdrag der forfalder efter 0-1 år	7.024.523	7.939.198
	<b>144.015.092</b>	<b>151.681.151</b>



## Noter til årsrapporten

<b>7 Anden gæld (langfristet)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Afdrag der forfalder efter 1-5 år	0	0
Afdrag der forfalder efter 5 år	29.828.942	31.655.826
Langfristet del	29.828.942	31.655.826
Afdrag der forfalder efter 0-1 år	0	0
	<b>29.828.942</b>	<b>31.655.826</b>

Anden gæld består af huslejedepositum og gæld til selskab ejet af samme ejer som Sarfaarsuit ApS. Gælden består af mellemregning som først afdrages i takt med at der er likviditet til det i Sarfaarsuit ApS. Gælden forventes derfor i realiteten at være langfristet.

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld til kreditinstitutter på 67.510.740 kr. er tinglyst ejerpantebreve på 67.510.740 kr. i selskabets ejendomme. Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør 214.342.430 kr. pr. 31. december 2022.

Til sikkerhed for selskabets gæld til realkreditinstitutter på 144.015.092 kr. er tinglyst ejerpantebreve på 160.897.000 kr. i selskabets ejendomme. Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør 214.342.430 kr. pr. 31. december 2022.

På vegne af selskabet har GrønlandsBANKEN A/S afgivet bankgarantier på i alt 42.181.523 kr. overfor realkreditinstitut med et tilgodehavende hos selskabet på 144.015.092 kr. pr. 31. december 2022.

## 9 Personaleforhold

Selskabet har beskæftiget 1 personer i indeværende regnskabsår og 1 personer i sidste regnskabsår.

## Noter til årsrapporten

### 10 Eventualforpligtelser

Selskabet har deltaget i en spaltning med regnskabsmæssig virkning pr. 01.01.2020 som indskydende selskab. Selskabet hæfter solidarisk med det modtagende selskab for de forpligtelser, der bestod på tidspunktet for spaltningens offentliggørelse.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Per Damgaard Laugesen

Direktør

Serienummer: 3d2f5646-b21b-4219-8e7f-c573ef03bddd

IP: 178.170.xxx.xxx

2023-06-15 08:50:40 UTC



## Claus Urhøj

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:20222670-RID:1239692883533

IP: 77.243.xxx.xxx

2023-06-15 08:54:15 UTC



## Per Damgaard Laugesen

Dirigent

Serienummer: 3d2f5646-b21b-4219-8e7f-c573ef03bddd

IP: 178.170.xxx.xxx

2023-06-15 08:56:27 UTC



Penneo dokumentnøgle: T6XEL-66N4E-6WZF5-WMEVW-J6WMC-KUTHN

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>