

KATRINEBJERG ApS

Paarnarluk 2 201
3900 Nuuk

Årsrapport
1. januar 2019 - 31. december 2019

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

30/09/2020

Jes Nyborg
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

KATRINEBJERG ApS

Paarnarluk 2 201

3900 Nuuk

GL Grønland

CVR-nr: 12598815

Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

Ledespåtegning

Jeg har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2019 - 31. december 2019 for KATRINEBJERG ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Nuuk, den 01/01/2020

Direktion

Jes Nyborg

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering i fast ejendom, værdipapirer mv.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets 9. regnskabsår udviser et overskud på 3.048 t.kr. efter skat (2018: 748 t.kr.), hvilket er tilfredsstillende. Resultatet i 2019 er påvirket af positiv dagsværdiregulering på 1.164 t.kr. efter skat.

Selskabets ejendomme har været fuldt udlejet i regnskabsåret.

Der er investeret 17,7 mio.kr. i ejendomme i året.

Selskabets soliditet inkl. ansvarlig lån udgør 17.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme indregnes til dagsværdi. Der henvises til omtale under anvendt regnskabspraksis samt note 2.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Det er valgt at sammendrage posterne lejeindtægter, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger i en linje benævnt bruttofortjeneste.

Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i takt med indtjening.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme, administration mv.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, provisioner samt amortiseringstillæg vedrørende gæld til kreditinstitutter mv.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.

Udskudt skat indregnes og måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat indregnes med 26,5%.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoaktiver.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen. Som følge af ændring i regnskabspraksis i 2018 er værdiregulering primo indregnet direkte på egenkapitalen i 2018.

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.

Der afskrives ikke på investeringsejendomme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		4.610.861	1.895.000
Resultat af ordinær primær drift		4.610.861	1.895.000
Andre finansielle indtægter		8.700	11.000
Øvrige finansielle omkostninger		-1.096.314	-793.000
Ordinært resultat før skat		3.523.247	748.000
Skat af årets resultat		-474.911	-365.000
Årets resultat		3.048.336	748.000
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		3.048.336	748.000
I alt		3.048.336	748.000

Balance 31. december 2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		57.860.000	42.943.000
Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		4.401.300	0
Materielle anlægsaktiver i alt	1	62.261.300	42.943.000
Anlægsaktiver i alt		62.261.300	42.943.000
Andre tilgodehavender		86.208	43.000
Tilgodehavender i alt		86.208	43.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		272.500	273.000
Værdipapirer og kapitalandele i alt		272.500	273.000
Likvide beholdninger		818	0
Omsætningsaktiver i alt		359.526	316.000
Aktiver i alt		62.620.826	43.259.000

Balance 31. december 2019

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		9.001.612	5.953.000
Egenkapital i alt		9.126.612	6.078.000
Hensættelse til udskudt skat		3.297.637	2.823.000
Hensatte forpligtelser i alt		3.297.637	2.823.000
Gæld til realkreditinstitutter		37.978.970	24.054.000
Kreditinstitutter i øvrigt		7.215.698	5.474.000
Ansvarlig lånekapital		1.200.000	1.200.000
Deposita		437.157	437.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	46.831.825	31.165.000
Gæld til realkreditinstitutter		2.025.000	1.505.000
Gæld til banker		672.460	1.076.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		40.082	168.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	5.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		602.210	439.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.364.752	3.193.000
Gældsforpligtelser i alt		50.196.577	34.358.000
Passiver i alt		62.620.826	43.259.000

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendomme kr.	Forudbetaling for ejendomme kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	38.011.188	0	0
Tilgang	13.332.462	4.401.300	0
Afgang	0	0	0
Kostpris ultimo	51.343.650	4.401.300	0
Opskrivninger primo	4.931.812	0	0
Årets opskrivning	1.584.538	0	0
Opskrivninger ultimo	6.516.350	0	0
Af- og nedskrivning primo	0	0	0
Årets afskrivning	0	0	0
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	57.860.000	4.401.300	0

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	40.003.970	2.025.000	37.978.970	28.978.000
Kreditinstitutter	7.215.698	0	7.215.698	7.215.698
Leasingforpligtelser	0	0	0	0
	47.219.668	2.025.000	45.194.668	36.193.698

3. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter mv. er deponeret pantebreve på nom. 43.823 t.kr. i ejendomme.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme udgør 57.860 t.kr.

4. Oplysning om aktiver eller forpligtelser, der indregnes til dagsværdi

Investeringsjendomme er, jf. beskrivelse af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Afkastkravet for selskabets ejendomme udgør gennemsnitligt 6,4% pr. 31.12.2019 (6,2% pr. 31.12.2018).

En forøgelse af afkastkravet med 0,5% - point vil reducere dagsværdien med 4,2 mio.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2019
Gennemsnitligt antal ansatte	0