



Tlf.: +299 32 15 11  
nuuk@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Imaneq 33, 7. etage, Box 20  
GL-3900 Nuuk  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSANPARTSSELSKABET KB NUUK**

**C/O OVE KARL BERTHELSEN, AKUNNERIT 12, 3905 NUUSSUAQ**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 28. juli 2023

---

Ove Karl Berthelsen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse .....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	EJENDOMSANPARTSSELSKABET KB NUUK c/o Ove Karl Berthelsen, Akunnerit 12 3905 Nuussuaq
	CVR-nr.: 12 70 49 17
	Stiftet: 8. oktober 2013
	Kommune: Sermersooq
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Grethe Katrine Berthelsen Ove Karl Abel Ole Berthelsen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Imaneq 33, 7. etage, Box 20 GL-3900 Nuuk

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for EJENDOMSANPARTSSELSKABET KB NUUK.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med 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.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nuuk, den 28. juli 2023

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Grethe Katrine Berthelsen

\_\_\_\_\_  
Ove Karl Abel Ole Berthelsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i EJENDOMSANPARTSSELSKABET KB NUUK*

Vi har opstillet årsregnskabet for EJENDOMSANPARTSSELSKABET KB NUUK for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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 28. juli 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Claus Bech  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne31453

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb salg og udlejning af fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har pr. 1. januar 2022 udspaltet håndværksaktiviteten til et nystiftet selskab KB Nuuk ApS.

Året viser for ejendomsudlejningen et overskud på 574 t.kr. mod 168 t.kr. året før.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.681.590</b>	<b>2.996.491</b>
Personaleomkostninger.....	1	-252.750	-1.795.919
Af- og nedskrivninger.....		-178.374	-235.868
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.250.466</b>	<b>964.704</b>
Andre finansielle indtægter.....		16.792	0
Andre finansielle omkostninger.....		-573.384	-678.844
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>693.874</b>	<b>285.860</b>
Skat af årets resultat.....	2	-120.067	-118.088
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>573.807</b>	<b>167.772</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		573.807	167.772
<b>I ALT</b> .....		<b>573.807</b>	<b>167.772</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		15.903.888	16.082.262
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		0	235.898
Mat.anlægsaktiver under udførelse og forudbet.....		11.200	11.200
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>15.915.088</b>	<b>16.329.360</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>15.915.088</b>	<b>16.329.360</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		1.302.256	344.052
Andre tilgodehavender.....		1.227.389	1.092.113
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>2.529.645</b>	<b>1.436.165</b>
Likvide beholdninger.....		2.455.664	91.666
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>4.985.309</b>	<b>1.527.831</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>20.900.397</b>	<b>17.857.191</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		150.000	150.000
Overført resultat.....		3.840.189	3.366.382
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>3.990.189</b>	<b>3.516.382</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		1.130.769	989.488
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.130.769</b>	<b>989.488</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		14.066.836	0
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....		0	567.000
Gæld til pengeinstitutter.....		0	11.363.088
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>14.066.836</b>	<b>11.930.088</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		393.000	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		0	99.897
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		169.822	108.692
Selskabsskat.....		9.375	0
Anden gæld.....		1.114.406	1.186.644
Deposita.....		26.000	26.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.712.603</b>	<b>1.421.233</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>15.779.439</b>	<b>13.351.321</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>20.900.397</b>	<b>17.857.191</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		



**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	150.000	3.366.382	3.516.382
Forslag til resultatdisponering.....		573.807	573.807
<b>Transaktioner med ejere</b>			
Afgang af egenkapital ved spaltning.....		-100.000	-100.000
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>150.000</b>	<b>3.840.189</b>	<b>3.990.189</b>

## NOTER

				Note
<b>Personaleomkostninger</b>				<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:		2	5	
Løn og gager.....		250.000	1.772.820	
Andre omkostninger til social sikring.....		2.750	15.990	
Andre personaleomkostninger.....		0	7.109	
		<b>252.750</b>	<b>1.795.919</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>				<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....		9.375	0	
Regulering af udskudt skat.....		168.432	118.088	
Regulering af udskudt skat som følge af ændret skattesats.....		-57.740	0	
		<b>120.067</b>	<b>118.088</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>				<b>3</b>
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Mat.anlægsaktiver under udførelse og forudbet.	
Kostpris 1. januar 2022.....	17.491.522	397.395	11.200	
Afgang ved spaltning af virksomhed.....	0	-397.395	0	
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>	<b>17.491.522</b>	<b>0</b>	<b>11.200</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....	1.409.260	161.497		
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	0	-161.497		
Årets afskrivninger.....	178.374	0		
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....</b>	<b>1.587.634</b>	<b>0</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022..</b>	<b>15.903.888</b>	<b>0</b>	<b>11.200</b>	
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				<b>4</b>
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	14.066.836	0	12.794.000	0
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....	0	0	0	567.000
Gæld til pengeinstitutter.....	0	0	0	11.363.088
	<b>14.066.836</b>	<b>0</b>	<b>12.794.000</b>	<b>11.930.088</b>
<b>Eventualposter mv.</b>				<b>5</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>				
Selskabet hæfter solidarisk med KB Nuuk ApS for de forpligtelser, der består på tidspunktet for spaltningens offentliggørelse, dog højest med et beløb svarende til den resterende nettoværdi i selskabet. Den resterende nettoværdi i selskabet er opgjort til 3.416 t.kr.				
Herudover påhviler der ikke selskabet eventualforpligtelser.				

**NOTER****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****6**

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er deponeret pantebreve på nom. 15.350 t.kr. i ejendomme.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme udgør pr. 31.12.2022 i alt 15.904 t.kr.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for EJENDOMSANPARTSSELSKABET KB NUUK for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

**RESULTATOPGØRELSEN****Huslejeindtægter**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige salgs-, administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer mv.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

**Skat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	25 år	13.600.000

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.