



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 BERTHELTSEN, AKUNNERIT 12, 3905 NUUSSUAQ

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 17. juni 2024

Ove Karl Berthelsen

CVR-NR. 12 70 49 17

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	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
Direktion	Grethe Katrine Berthelsen Ove Karl Abel Ole Berthelsen
Revisor	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 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 17. juni 2024

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 2023 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 17. juni 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Lea Serwin
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne46612

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 600 t.kr. mod 574 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	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.743.509	1.681.590
Personaleomkostninger.....	1	0	-252.750
Af- og nedskrivninger.....		-203.859	-178.374
DRIFTSRESULTAT		1.539.650	1.250.466
Andre finansielle indtægter.....		13.601	16.792
Andre finansielle omkostninger.....		-744.568	-573.384
RESULTAT FØR SKAT		808.683	693.874
Skat af årets resultat.....	2	-208.920	-120.067
ÅRETS RESULTAT		599.763	573.807
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		599.763	573.807
I ALT		599.763	573.807

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		21.046.742	15.903.888
Mat.anlægsaktiver under udførelse og forudbet.....		11.200	11.200
Materielle anlægsaktiver.....	3	21.057.942	15.915.088
ANLÆGSAKTIVER.....		21.057.942	15.915.088
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		948.737	1.302.256
Andre tilgodehavender.....		2.566.735	1.227.389
Tilgodehavender.....		3.515.472	2.529.645
Likvide beholdninger.....		1.188.982	2.455.664
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		4.704.454	4.985.309
AKTIVER.....		25.762.396	20.900.397
PASSIVER			
Anpartskapital.....		150.000	150.000
Overført resultat.....		4.439.952	3.840.189
EGENKAPITAL.....		4.589.952	3.990.189
Hensættelse til udskudt skat.....		1.339.689	1.130.769
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.339.689	1.130.769
Gæld til realkreditinstitutter.....		13.591.349	14.066.836
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	13.591.349	14.066.836
Gæld til realkreditinstitutter.....		491.708	393.000
Gæld til pengeinstitutter.....		5.089.611	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		186.066	169.822
Selskabsskat.....		9.375	9.375
Anden gæld.....		343.646	1.114.406
Deposita.....		121.000	26.000
Kortfristede gældsforpligtelser.....		6.241.406	1.712.603
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		19.832.755	15.779.439
PASSIVER.....		25.762.396	20.900.397
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	150.000	3.840.189	3.990.189
Forslag til resultatdisponering.....		599.763	599.763
Egenkapital 31. december 2023.....	150.000	4.439.952	4.589.952

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	0	2	
Løn og gager.....	0	252.750	
	0	252.750	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	9.375	
Regulering af udskudt skat.....	208.920	168.432	
Regulering af udskudt skat som følge af ændret skattesats.....	0	-57.740	
	208.920	120.067	
Materielle anlægsaktiver			3
		Mat.anlægsaktiv	
kr.	Grunde og bygninger	r under udførelse og forudbet.	
Kostpris 1. januar 2023.....	17.491.522	11.200	
Tilgang.....	5.346.713	0	
Kostpris 31. december 2023.....	22.838.235	11.200	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....	1.587.634	0	
Årets afskrivninger.....	203.859		
Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....	1.791.493	0	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....	21.046.742	11.200	
Langfristede gældsforpligtelser			4
	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	31/12 2022 gæld i alt		
Gæld til realkreditinstitutter.....	13.591.349	0	12.794.000
	13.591.349	0	12.794.000
			14.066.836

Eventualposter mv.
5
Eventualforpligtelser

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. december 2023 i alt 21.047 t.kr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for EJENDOMSANPARTSSELSKABET KB NUUK for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den grønlandske 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 af årets resultat

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	17.600.000

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.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

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 acontoskatter.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.