

# KAP-HC Ejendomme ApS

Jagtvej 13, 3900 Nuuk  
CVR-nr. 12 83 92 51

## Årsrapport for 2023

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 25.06.24

Claus Andersen-Aagaard  
Dirigent



---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 16

---

---

**Selskabet**

---

KAP-HC Ejendomme ApS  
c/o Klaus Dupont Iversen  
Jagtvej 13  
3900 Nuuk  
Telefon: +29 0 00

Hjemsted: Nuuk  
CVR-nr.: 12 83 92 51  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12  
7. regnskabsår

---

**Direktion**

---

Anita Devantier Iversen  
Claus Andersen-Aagaard  
Jan Flemming Rasmussen  
Klaus Dupont Iversen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for KAP-HC Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nuuk, den 25. juni 2024

**Direktionen**

Anita Devantier Iversen

Claus Andersen-Aagaard

Jan Flemming Rasmussen

Klaus Dupont Iversen

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

---

### Til den daglige ledelse i KAP-HC Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KAP-HC Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Køge, den 25. juni 2024

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Morten Zanoni Lønsbo

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne44141

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i udlejning af fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på DKK 339.910 mod DKK 510.520 for tiden 01.01.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 497.868.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Note		2023 DKK	2022 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>903.239</b>	<b>839.917</b>
1	Personaleomkostninger	-80.000	0
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>823.239</b>	<b>839.917</b>
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-195.644	-200.824
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>627.595</b>	<b>639.093</b>
	Finansielle omkostninger	-353.006	-129.350
	<b>Resultat før skat</b>	<b>274.589</b>	<b>509.743</b>
	Skat af årets resultat	65.321	777
	<b>Årets resultat</b>	<b>339.910</b>	<b>510.520</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	480.000
	Overført resultat	339.910	30.520
	<b>I alt</b>	<b>339.910</b>	<b>510.520</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	7.862.727	8.047.196
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	9.102	20.277
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>7.871.829</b>	<b>8.067.473</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>7.871.829</b>	<b>8.067.473</b>
	Andre tilgodehavender	37.463	44.064
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>37.463</b>	<b>44.064</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>240.585</b>	<b>413.422</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>278.048</b>	<b>457.486</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>8.149.877</b>	<b>8.524.959</b>



<b>PASSIVER</b>		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	126.000	126.000
	Overført resultat	371.868	31.958
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	480.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>497.868</b>	<b>637.958</b>
	Hensættelser til udskudt skat	99.533	164.854
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>99.533</b>	<b>164.854</b>
2	Gæld til kreditinstitutter	6.294.924	6.541.537
2	Anden gæld	955.260	955.260
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.250.184</b>	<b>7.496.797</b>
2	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	43.200	43.200
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	12.000
	Anden gæld	244.092	170.150
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>302.292</b>	<b>225.350</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.552.476</b>	<b>7.722.147</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>8.149.877</b>	<b>8.524.959</b>

3 Eventualforpligtelser

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsår et	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22				
Saldo pr. 01.01.22	126.000	1.438	630.000	757.438
Betalt udbytte	0	0	-630.000	-630.000
Forslag til resultatdisponering	0	30.520	480.000	510.520
Saldo pr. 31.12.22	126.000	31.958	480.000	637.958
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23				
Saldo pr. 01.01.23	126.000	31.958	480.000	637.958
Betalt udbytte	0	0	-480.000	-480.000
Forslag til resultatdisponering	0	339.910	0	339.910
Saldo pr. 31.12.23	126.000	371.868	0	497.868

	2023 DKK	2022 DKK
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Lønninger	80.000	0
I alt	80.000	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	0

**2. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.23	Gæld i alt 31.12.22
Gæld til kreditinstitutter	43.200	6.233.434	6.338.124	6.584.737
Anden gæld	0	0	955.260	955.260
I alt	43.200	6.233.434	7.293.384	7.539.997

**3. Eventualforpligtelser**

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.23.

**4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 3.922, der giver pant i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør t.DKK 7.863.

## 5. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### 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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

**5. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

**Lejeindtægter**

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	20	0-50%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0%

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

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

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.