

## PKF Invest ApS

Noorlernut 43, B-nummer B-418, 3900 Nuuk

CVR-nr. 39 62 14 95

### Årsrapport

**1. januar - 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. februar 2023.

---

Finn Olesen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for PKF Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nuuk, den 8. februar 2023

**Direktion**

Finn Olesen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaveren i PKF Invest ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for PKF Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 Deres 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, De 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 8. februar 2023

### **Grønlands Revision A/S**

statsautoriserede revisorer  
CVR-nr. 41 76 26 67

**Jakob Aarestrup Bang**

statsautoriseret revisor  
mne41316

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	PKF Invest ApS Noorlernut 43 B-nummer B-418 3900 Nuuk  CVR-nr.: 39 62 14 95 Hjemsted: Sermersooq Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Finn Olesen
<b>Revisor</b>	Grønlands Revision A/S, statsautoriserede revisorer
<b>Bankforbindelse</b>	GrønlandsBANKEN

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten består af udlejning af ejendomme eller dermed beslægtet virksomhed.

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

Årets bruttofortjeneste udgør 2.335.151 kr. mod 2.014.988 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.057.257 kr. mod 882.620 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for PKF Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, samt modtagne lønrefusioner og fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler og tab på debitorer.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30 år	0 %

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

### Nedskrivning på 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrasket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.335.151</b>	<b>2.014.988</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-631.132	-614.208
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.704.019</b>	<b>1.400.780</b>
Andre finansielle omkostninger	-287.727	-199.947
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.416.292</b>	<b>1.200.833</b>
1 Skat af årets resultat	-359.035	-318.213
<b>Årets resultat</b>	<b>1.057.257</b>	<b>882.620</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	1.057.257	882.620
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.057.257</b>	<b>882.620</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>18.699.796</u>	<u>16.284.446</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>18.699.796</u>	<u>16.284.446</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>18.699.796</u></b>	<b><u>16.284.446</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Periodeafgrænsningsposter		<u>9.488</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt		<u>9.488</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>1.856.440</u>	<u>1.231.827</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>1.865.928</u></b>	<b><u>1.231.827</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>20.565.724</u></b>	<b><u>17.516.273</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	3.367.111	2.309.853
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.492.111</b>	<b>2.434.853</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	470.539	387.396
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>470.539</b>	<b>387.396</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	7.888.940	5.688.445
2	Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.888.940	5.688.445
2	Kortfristet del af langfristet gæld	248.000	315.337
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.000	30.000
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	7.918.005	8.418.005
	Selskabsskat	518.129	242.237
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	8.714.134	9.005.579
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>16.603.074</b>	<b>14.694.024</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>20.565.724</b>	<b>17.516.273</b>

**3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	2.309.854	2.434.854
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.057.257	1.057.257
	<b>125.000</b>	<b>3.367.111</b>	<b>3.492.111</b>

## Noter

	2022	2021
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	275.892	242.237
Årets regulering af udskudt skat	111.375	75.976
Nedsættelse af selskabsskat fra 26,5% til 25%	-28.232	0
	<b>359.035</b>	<b>318.213</b>

## 2. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2022	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2022	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	8.136.940	248.000	7.888.940	6.900.000
	<b>8.136.940</b>	<b>248.000</b>	<b>7.888.940</b>	<b>6.900.000</b>

## 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 8.137, er der givet pant i bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 15.670.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt t.kr. 2.000 til sikkerhed for bankmellemværende. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående bygninger.