

# New Estate NC ApS

Paarnarluk 2  
3905 Nuussuaq

Årsrapport  
3. april 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**18/10/2020**

---

**Lars Nyborg**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab**

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

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Noter .....	12
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**      New Estate NC ApS  
Paarnarluk 2  
3905 Nuussuaq  
GL Grønland

CVR-nr:              40435174  
Regnskabsår:      03/04/2019 - 31/12/2019

# Ledespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 03. april 2019 - 31. december 2019 for New Estate NC ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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

Lars Nyborg

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering i fast ejendom.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets 1. regnskabsår udviser et overskud på 3.422 t.kr. efter skat, hvilket er tilfredsstillende. Resultatet er påvirket af positiv dagsværdiregulering på 3.085 t.kr. efter skat.

Der er investeret 27 mio.kr. i året.

Selskabets ejendomme har været fuldt udlejet i regnskabsåret.

Selskabets soliditet er på 11.

## Usikkerhed ved indregning og måling

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

## 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.

Selskabets 1. regnskabsår omfatter perioden 3. april – 31. december 2019.

Årsrapporten er aflagt efter følgende regnskabspraksis.

## 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 bruttoresultat.

### 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 rentekomkostninger, 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 gælds metode 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 markedforhold 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.

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 nominel værdi.



# Resultatopgørelse 3. apr. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>4.953.634</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....		-296.344
Skat af årets resultat .....		-1.235.772
<b>Årets resultat</b> .....		<b>3.421.518</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat .....		3.421.518
<b>I alt</b> .....		<b>3.421.518</b>

# Balance 31. december 2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.
Investeringsejendomme .....		31.400.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>31.400.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>31.400.000</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>31.400.000</b>

# Balance 31. december 2019

## Passiver

	Note	2019 kr.
Registreret kapital mv. ....		100.000
Overført resultat .....		3.421.518
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>3.521.518</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		1.235.772
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>1.235.772</b>
Kreditinstitutter i øvrigt .....		25.391.710
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>25.391.710</b>
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt .....		1.200.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....		11.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring ..		40.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.251.000</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>26.642.710</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>31.400.000</b>

# Noter

## 1. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Kreditinstitutter	26.591.710	1.200.000	25.391.710	20.000.000
	<b>26.591.710</b>	<b>1.200.000</b>	<b>25.391.710</b>	<b>20.000.000</b>

## 2. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter mv. er deponeret pantebreve på nom. 10.560 t.kr. i ejendomme.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme udgør 31.400 t.kr.

Der påhviler ikke selskabet eventualforpligtelser.

## 3. Oplysning om aktiver eller forpligtelser, der indregnes til dagsværdi

Investerings ejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

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

## 4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte .....	<b>2019</b>
	0