

# A-REVISION – registrerede revisorer

Postboks 816, 3900 Nuuk  
[info@a-revision.gl](mailto:info@a-revision.gl) - tel. +299 321995

## **Nuuk Est8 ApS**

Kissarneqqortuunnguaq 10,  
3900 Nuuk

CVR-nr. 40721991

## **Årsrapport for 2021**

2. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 27-06-2022

Thomas Rix

---

Dirigent

**DANSKE  
REVISORER**

**FSK\***

**Indholdsfortegnelse**

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

**Nuuk Est8 ApS**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2021 - 31-12-2021 for Nuuk Est8 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2021 - 31-12-2021.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nuuk, den 27-06-2022

### **Direktion**

Thomas Rix  
Direktør

## Nuuk Est8 ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Nuuk Est8 ApS Kissarneqqortuunnguaq 10,, 3900 Nuuk
CVR-nr.	40721991
Stiftelsesdato	09-08-2019
Regnskabsår	01-01-2021 - 31-12-2021
<b>Direktion</b>	Thomas Rix, Direktør
<b>Revisor</b>	A-Revision Postboks 816 3900 Nuuk
<b>Pengeinstitut</b>	Grønlandsbanken Postboks 1033 3900 Nuuk

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Nuuk Est8 ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

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

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

## Anvendt regnskabspraksis

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller

## Anvendt regnskabspraksis

afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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 at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Anden gæld

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

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2021 kr.	2019/20 kr.
Nettoomsætning		1.037.248	909.110
Andre eksterne omkostninger		-275.685	-140.794
<b>Bruttoresultat</b>		<b>761.563</b>	<b>768.316</b>
Personaleomkostninger		-24.492	-15.210
<b>Driftsresultat</b>		<b>737.071</b>	<b>753.106</b>
Finansielle omkostninger		-244.404	-204.007
<b>Resultat før skat</b>		<b>492.667</b>	<b>549.099</b>
Skat af årets resultat	3	-130.557	-145.511
<b>Årets resultat</b>		<b>362.110</b>	<b>403.588</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		362.110	403.588
<b>Resultatdisponering</b>		<b>362.110</b>	<b>403.588</b>

**Nuuk Est8 ApS****Balance 31. december 2021**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	17.199.667	15.168.691
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>17.199.667</u>	<u>15.168.691</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>17.199.667</u>	<u>15.168.691</u>
Tilgodehavende udbytte hos tilknyttede virksomheder		0	34.444
<b>Tilgodehavender</b>		<u>0</u>	<u>34.444</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>75.289</u>	<u>8.036</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>75.289</u>	<u>42.480</u>
<b>Aktiver</b>		<u>17.274.956</u>	<u>15.211.171</u>

## Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	5	50.000	50.000
Overført resultat	6	765.696	403.588
<b>Egenkapital</b>		<b>815.696</b>	<b>453.588</b>
Hensættelser til udskudt skat	7	276.068	145.511
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>276.068</b>	<b>145.511</b>
Gæld til kreditinstitutter		10.851.652	9.699.133
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		3.395.410	3.395.490
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>14.247.062</b>	<b>13.094.623</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		326.557	293.958
Gæld til banker		19.332	51.178
Modtagne forudbetalinger fra kunder		13.131	20.697
Leverandører af varer og tjenesteydelser		42.928	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		222.214	295.736
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.311.967	855.880
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.936.129</b>	<b>1.517.449</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>16.183.191</b>	<b>14.612.072</b>
<b>Passiver</b>		<b>17.274.956</b>	<b>15.211.171</b>
Eventualforpligtelser	10		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	11		

## Noter

	2021	2019/20	
<b>1. Personalemkostninger</b>			
Feriefrirejser	24.492	15.210	
	<b>24.492</b>	<b>15.210</b>	
	<b>24.492</b>	<b>15.210</b>	
<b>2. Skat af årets resultat</b>			
Regulering af udskudt skat	130.557	145.511	
	<b>130.557</b>	<b>145.511</b>	
<b>3. Investeringsejendomme</b>			
Kostpris primo	15.168.691	0	
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	2.030.977	15.168.691	
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>17.199.668</b>	<b>15.168.691</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>17.199.668</b>	<b>15.168.691</b>	
<b>4. Virksomhedskapital</b>			
Saldo primo	50.000	0	
Årets tilgang	0	50.000	
<b>Saldo ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>	
Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.			
<b>5. Overført resultat</b>			
Saldo primo	403.586	0	
Årets tilgang	362.110	403.588	
<b>Saldo ultimo</b>	<b>765.696</b>	<b>403.588</b>	
<b>6. Hensættelser til udskudt skat, specificeret</b>			
Hensættelser til udskudt skat	276.068	145.511	
<b>Saldo ultimo</b>	<b>276.068</b>	<b>145.511</b>	
Udskudt skat vedrører:			
Materielle anlægsaktiver	415.246	145.511	
Skattemæssigt underskud	-127.849		
	<b>287.397</b>	<b>145.511</b>	
<b>7. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til kreditinstitutter	10.851.652	326.557	9.456.533
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	3.395.410	0	3.395.490
	<b>14.247.062</b>	<b>326.557</b>	<b>12.852.023</b>

## Noter

	2021	2019/20
<b>8. Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring</b>		
Deposita fra lejere	180.222	283.236
Skyldige omkostninger	41.992	12.500
	<u>222.214</u>	<u>295.736</u>

### 9. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

### 10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetsgæld er udstedt pantebrev i selskabet ejendomme for 15.710.570 kr.

Til sikkerhed for bankengagement er udstedt ejerpantebrev på 250.000 kr.

### 11. Væsentligste aktivitet

Selskabets væsentligste aktivitet består i investering og udlejning af ejendomme.