

Qajaq Ejendomme ApS

C/O Rasmus Brandt Qimerlua 3-201, 3900 Nuuk

CVR-nr. 41 65 46 19

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. maj 2024.

Søren Brandt
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Qajaq Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nuuk, den 24. maj 2024

Direktion

Søren Brandt
Direktør

Rasmus Brandt
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Qajaq Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Qajaq Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 revisors 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 24. maj 2024

Grønlands Revision A/S

statsautoriserede revisorer
CVR-nr. 41 76 26 67

Knud Østergaard

statsautoriseret revisor
mne9526

Selskabsoplysninger

Selskabet	Qajaq Ejendomme ApS C/O Rasmus Brandt Qimerlua 3-201 3900 Nuuk E-mail: sb@Qajaq Trawl CVR-nr.: 41 65 46 19 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Søren Brandt, Uifaaq 7, 0402, 3905 Nuussuaq, Direktør Rasmus Brandt, Qimerlua 3, 201, 3900 Nuuk, Direktør
Revisor	Grønlands Revision A/S, statsautoriserede revisorer
Bankforbindelse	GrønlandsBanken, 3900 Nuuk
Advokatforbindelse	Arctic Law, Kissarneqqortuunnguaq 93900 Nuuk

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af lejligheder i Nuuk.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 620 t.kr. mod 456 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 242 t.kr. mod 93 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Qajaq Ejendomme 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.

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende investeringsejendomme, administration og tab på debitorer.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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 fratrukket 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.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

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 under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

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 acon-toskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nettorealisationseværdi.

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.

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 nettorealisationseværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttofortjeneste	620.475	456.180
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-88.238
Driftsresultat	620.475	367.942
1 Andre finansielle omkostninger	-302.069	-244.119
Resultat før skat	318.406	123.823
Skat af årets resultat	-76.650	-31.178
Årets resultat	241.756	92.645
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	241.756	92.645
Disponeret i alt	241.756	92.645

Balance 31. december

Aktiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	<u>15.210.250</u>	<u>12.300.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>15.210.250</u>	<u>12.300.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>15.210.250</u>	<u>12.300.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	<u>43.221</u>	<u>16.000</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>43.221</u>	<u>16.000</u>
	Likvide beholdninger	<u>135.717</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>178.938</u>	<u>16.000</u>
	Aktiver i alt	<u>15.389.188</u>	<u>12.316.000</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2023	2022
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	447.815	206.059
Egenkapital i alt	497.815	256.059
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	160.961	84.311
Hensatte forpligtelser i alt	160.961	84.311
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	8.463.874	7.112.401
Offentlige lån	1.134.000	1.134.000
Gæld til pengeinstitutter	451.361	0
Deposita	234.200	180.200
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	10.283.435	8.426.601
3 Kortfristet del af langfristet gæld	381.644	299.218
Gæld til pengeinstitutter	0	25.075
Modtagne forudbetalinger fra kunder	29.800	13.905
Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.000	30.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	4.005.533	3.180.831
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.446.977	3.549.029
Gældsforpligtelser i alt	14.730.412	11.975.630
Passiver i alt	15.389.188	12.316.000

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	113.414	163.414
Årets overførte overskud eller underskud	0	92.645	92.645
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	206.059	256.059
Årets overførte overskud eller underskud	0	241.756	241.756
	50.000	447.815	497.815

Noter

	2023	2022
1. Andre finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	302.069	244.119
	302.069	244.119
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	12.388.238	9.278.238
Tilgang i årets løb	2.910.250	3.110.000
Kostpris 31. december	15.298.488	12.388.238
Regulering til dagsværdi 1. januar	-88.238	0
Årets regulering til dagsværdi	0	-88.238
Regulering til dagsværdi 31. december	-88.238	-88.238
Regnskabsmæssig værdi 31. december	15.210.250	12.300.000

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Beliggenhed	Type	Afkastkrav %	Tomgang %
Nuuk	Bolig	5,25	0

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Noter

2. Investeringsejendomme (fortsat)

En forøgelse af afkastkravet med ,05 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendomme reduceres med 1.300 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret med 975 t.kr. fra de nuværende 498 t.kr.

3. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2023</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2023</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	8.806.868	342.994	8.463.874	7.256.845
Offentlige lån	1.134.000	0	1.134.000	0
Gæld til pengeinstitutter	490.011	38.650	451.361	278.400
Deposita	234.200	0	234.200	0
	<u>10.665.079</u>	<u>381.644</u>	<u>10.283.435</u>	<u>7.535.245</u>

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.112 t.kr., er der givet pant i bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 12.300 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.144 t.kr. til sikkerhed for offentlige lån. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående bygninger.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Søren Brandt

Navnet returneret af dansk MitID var:

Søren Brandt

Direktør

ID: ee1d3825-a0ae-479b-bdc6-d502af400d82

Tidspunkt for underskrift: 19-05-2024 kl.: 10:26:33

Underskrevet med MitID



Rasmus Brandt

Navnet returneret af dansk MitID var:

Rasmus Povl Brandt

Direktør

ID: acf95384-d5cb-40fc-8721-b0c9d0eb0321

Tidspunkt for underskrift: 19-05-2024 kl.: 11:10:49

Underskrevet med MitID



Knud Østergaard

Navnet returneret af dansk MitID var:

Knud Mortensen Østergaard

Revisor

ID: 60b8e8de-ed84-4467-977b-d8571237dca0

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 19-05-2024 kl.: 11:59:49

Underskrevet med MitID



Søren Brandt

Navnet returneret af dansk MitID var:

Søren Brandt

Dirigent

ID: ee1d3825-a0ae-479b-bdc6-d502af400d82

Tidspunkt for underskrift: 20-05-2024 kl.: 09:33:48

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 985b5eRgwjY251792494

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.