

Grønlands Revision A/S

statsautoriserede revisorer

Imaneq 18
Postboks 319
3900 Nuuk
Grønland
Telefon +299 32 31 33

Keldsen Ejendomme ApS

Tuapannguit 26, 3900 Nuuk

CVR-nr. 41 86 51 05

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. februar 2024.

Britta Keldsen
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 | 8 |
| Balance | 9 |
| Egenkapitalopgørelse | 11 |
| Noter | 12 |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Keldsen Ejendomme 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 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nuuk, den 15. februar 2024

Direktion

Britta Keldsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Keldsen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Keldsen 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 revisoreres 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 15. februar 2024

Grønlands Revision A/S

statsautoriserede revisorer
CVR-nr. 41 76 26 67

Per Jansen
statsautoriseret revisor
mne21323

Selskabsoplysninger

| | |
|------------------|--|
| Selskabet | Keldsen Ejendomme ApS Tuapannguit 26 3900 Nuuk |
| | CVR-nr.: 41 86 51 05 |
| | Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Direktion | Britta Keldsen |
| Revisor | Grønlands Revision A/S, statsautoriserede revisorer |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af besidde, drive og udleje ejendomme, samt anden dermed efter ledelsens skøn beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.444.422 kr. mod 463.912 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 182.060 kr. mod -145.129 kr. sidste år.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Keldsen 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen består af lejeindtægter.

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 | 40 år | 50 % |

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 driftsmkostninger.

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 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

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, 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 nettorealiseringsværdi.

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 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>2023</u> | <u>2022</u> |
|---|------------------|-----------------|
| Bruttofortjeneste | 1.444.422 | 463.912 |
| Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver | -273.543 | -139.251 |
| Driftsresultat | 1.170.879 | 324.661 |
| Andre finansielle indtægter | 1.163 | 0 |
| 1 Andre finansielle omkostninger | -902.682 | -466.790 |
| Resultat før skat | 269.360 | -142.129 |
| 2 Skat af årets resultat | -87.300 | -3.000 |
| Årets resultat | 182.060 | -145.129 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | 182.060 | 0 |
| Disponeret fra overført resultat | 0 | -145.129 |
| Disponeret i alt | 182.060 | -145.129 |

Balance 31. december

| Aktiver | | |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u> | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
| Anlægsaktiver | | |
| Grunde og bygninger | 21.815.955 | 20.749.498 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>21.815.955</u> | <u>20.749.498</u> |
| Anlægsaktiver i alt | <u>21.815.955</u> | <u>20.749.498</u> |
| Omsætningsaktiver | | |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 21.796 | 0 |
| Udskudte skatteaktiver | 0 | 24.000 |
| Andre tilgodehavender | 4.490 | 0 |
| Periodeafgrænsningsposter | 5.792 | 5.653 |
| Tilgodehavender i alt | <u>32.078</u> | <u>29.653</u> |
| Likvide beholdninger | <u>30.898</u> | <u>0</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | <u>62.976</u> | <u>29.653</u> |
| Aktiver i alt | <u>21.878.931</u> | <u>20.779.151</u> |

Balance 31. december

| Passiver | | |
|---|-------------------|-------------------|
| Note | 2023 | 2022 |
| Egenkapital | | |
| Virksomhedskapital | 50.000 | 50.000 |
| Overført resultat | -44.072 | -226.132 |
| Egenkapital i alt | 5.928 | -176.132 |
| Hensatte forpligtelser | | |
| Hensættelser til udskudt skat | 63.300 | 0 |
| Hensatte forpligtelser i alt | 63.300 | 0 |
| Gældsforpligtelser | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 14.679.994 | 12.120.788 |
| Kreditinstitutter i øvrigt | 463.320 | 463.320 |
| Gæld til pengeinstitutter | 5.170.045 | 3.177.789 |
| 3 Langfristede gældsforpligtelser i alt | 20.313.359 | 15.761.897 |
| 3 Kortfristet del af langfristet gæld | 1.075.464 | 950.504 |
| Gæld til pengeinstitutter | 0 | 61.494 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | 80.358 | 0 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | 178.437 | 207.000 |
| Anden gæld | 162.085 | 3.974.388 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 1.496.344 | 5.193.386 |
| Gældsforpligtelser i alt | 21.809.703 | 20.955.283 |
| Passiver i alt | 21.878.931 | 20.779.151 |

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

| | Virksomhedskapital | Overført resultat | I alt |
|--|---------------------------|--------------------------|--------------|
| Egenkapital 1. januar 2023 | 50.000 | -226.132 | -176.132 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0 | 182.060 | 182.060 |
| | 50.000 | -44.072 | 5.928 |

Noter

| | 2023 | 2022 | | |
|--|----------------------------------|--|--|--------------------------------|
| 1. Andre finansielle omkostninger | | | | |
| Andre finansielle omkostninger | 902.682 | 466.790 | | |
| | 902.682 | 466.790 | | |
| 2. Skat af årets resultat | | | | |
| Årets regulering af udskudt skat | 87.300 | 3.000 | | |
| | 87.300 | 3.000 | | |
| 3. Gældsforpligtelser | | | | |
| | Gæld i alt 31/12 2023 | Kortfristet del af lang- fristet gæld | Langfristet gæld 31/12 2023 | Restgæld efter 5 år |
| Gæld til realkreditinstitutter | 15.452.458 | 772.464 | 14.679.994 | 11.837.024 |
| Kreditinstitutter i øvrigt | 463.320 | 0 | 463.320 | 463.320 |
| Gæld til pengeinstitutter | 5.473.045 | 303.000 | 5.170.045 | 3.958.000 |
| | 21.388.823 | 1.075.464 | 20.313.359 | 16.258.344 |

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 15.824, er der givet pant i bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr 21.816.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt t.kr. 5.145 til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter. Ejerpantebrevene giver pant i bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 12.167.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt t.kr. 463 til sikkerhed for gæld til Kommuneqarfik Sermersooq og Grønlands Selvstyre, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 2.607.

Selskabet har endvidere deponeret et ejerpantbrev på i alt t.kr. 50 i ovenstående bygning.