

Keldsen Ejendomme ApS

Tuapannugit 26, 3900 Nuuk

CVR-nr. 41 86 51 05

Årsrapport

18. november 2020 - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den *11-3-22*



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Lederspåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 18. november 2020 - 31. december 2021	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 18. november 2020 - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 18. november 2020 - 31. december 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020/21 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nuuk, den 26. februar 2022

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 18. november 2020 - 31. december 2021 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 26. februar 2022

Grønlands Revision A/S

statsautoriserede revisorer
CVR-nr. 41 76 26 67



Per Jansen
statsautoriseret revisor
mne21323

Selskabsoplysninger

Selskabet

Keldsen Ejendomme ApS

Tuapannugit 26

3900 Nuuk

CVR-nr.: 41 86 51 05

Regnskabsår: 18. november - 31. december

Direktion

Britta Keldsen

Revisor

Grønlands Revision A/S, statsautoriserede revisorer

Imaneq 18

3900 Nuuk

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at besidde, drive og udleje ejendomme samt anden dermed efter ledelsens skøn beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør kr. 292.373 Det ordinære resultat efter skat udgør kr. -81.004. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

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 aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

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 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

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	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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 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.

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 nominal værdi.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	18/11 2020 <u>- 31/12 2021</u>
Bruttofortjeneste	292.373
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	<u>-101.251</u>
Driftsresultat	191.122
Andre finansielle omkostninger	<u>-299.126</u>
Resultat før skat	-108.004
2 Skat af årets resultat	<u>27.000</u>
Årets resultat	<u>-81.004</u>
 Forslag til resultatdisponering:	
Disponeret fra overført resultat	<u>-81.004</u>
Disponeret i alt	<u>-81.004</u>

Balance

Aktiver	<u>31/12 2021</u>
<u>Note</u>	
Anlægsaktiver	
Grunde og bygninger	<u>9.613.749</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>9.613.749</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>9.613.749</u>
Omsætningsaktiver	
Udskudte skatteaktiver	27.000
Periodeafgrænsningsposter	<u>4.901</u>
Tilgodehavender i alt	<u>31.901</u>
Likvide beholdninger	<u>41.241</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>73.142</u>
Aktiver i alt	<u>9.686.891</u>

Balance

Passiver	31/12 2021
Note	
Egenkapital	
Virksomhedskapital	50.000
Overført resultat	-81.004
Egenkapital i alt	-31.004
Gældsforpligtelser	
Gæld til realkreditinstitutter	6.522.915
Kreditinstitutter i øvrigt	463.320
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.986.235
3 Kortfristet del af langfristet gæld	325.417
Gæld til pengeinstitutter	2.281.598
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	52.000
Anden gæld	72.645
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.731.660
Gældsforpligtelser i alt	9.717.895
Passiver i alt	9.686.891
1 Kapitaltab	
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
5 Eventualposter	

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 18. november 2020	50.000	0	50.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	-81.004	-81.004
	50.000	-81.004	-31.004

Noter18/11 2020
- 31/12 2021**1. Kapitaltab**

Det er selskabets første regnskabsår, og dette har været tabsgivende som følge af ekstraordinære omkostninger forbundet med etableringen. Som følge heraf er egenkapitalen negativ med t.kr. 31, og selskabet er derfor omfattet af selskabslovens kapitaltabsbestemmelser.

Selskabets ledelse forventer at få den nødvendige likviditet stillet til rådighed det kommende år, samt en overskudsgivende drift til retablering af egenkapitalen indefor en årrække.

2. Skat af årets resultat

Årets regulering af udskudt skat	-27.000
	<u>-27.000</u>

3. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2021	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2021	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	6.848.332	325.417	6.522.915	5.477.310
Kreditinstitutter i øvrigt	463.320	0	463.320	463.320
	<u>7.311.652</u>	<u>325.417</u>	<u>6.986.235</u>	<u>5.940.630</u>

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 7.145, er der givet pant i bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr 9.614.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt t.kr. 463 til sikkerhed for gæld til Kommuneqarfik Sermersooq, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 2.675.

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

5. Eventualposter**Eventualforpligtelser**

Ingen.