

Kamik Ejendomme ApS

Narsaviaq 26, Postboks 60, 3905 Nuussuaq

CVR-nr. 42 23 83 84

Årsrapport

1. oktober 2020 - 30. september 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. februar 2022.

Britta Keldsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 for Kamik 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. 30. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nuussuaq, den 6. februar 2022

Direktion

Erik Brogaard

Bent Poul Kristian Bertelsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Kamik Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kamik Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 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 6. februar 2022

Grønlands Revision A/S

statsautoriserede revisorer
CVR-nr. 41 76 26 67

Per Jansen
statsautoriseret revisor
mne21323

Jakob Aarestrup Bang
statsautoriseret revisor
mne41316

Selskabsoplysninger

Selskabet	Kamik Ejendomme ApS Narsaviaq 26 Postboks 60 3905 Nuussuaq CVR-nr.: 42 23 83 84 Stiftet: 2. februar 2021 Hjemsted: Sermersooq Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Direktion	Erik Brogaard Bent Poul Kristian Bertelsen
Revisor	Grønlands Revision A/S, statsautoriserede revisorer Imaneq 18 3900 Nuuk

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.098 t.kr. mod 603 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 809 t.kr. mod 748 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kamik 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

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, 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 til administration mv.

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.

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 forpligtelser.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

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 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. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
Bruttofortjeneste	1.097.913	603.250
Værdiregulering af investeringsejendomme	-963.500	0
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.340.672	709.990
Andre finansielle indtægter	45.811	0
Øvrige finansielle omkostninger	-413.531	-295.590
Resultat før skat	1.107.365	1.017.650
2 Skat af årets resultat	-298.726	-269.671
Årets resultat	808.639	747.979
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-709.990	709.990
Overføres til overført resultat	1.518.629	37.989
Disponeret i alt	808.639	747.979

Balance 30. september

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	<u>23.334.000</u>	<u>13.745.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>23.334.000</u>	<u>13.745.000</u>
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>3.928.533</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>3.928.533</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>23.334.000</u>	<u>17.673.533</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	36.414	0
4	Andre tilgodehavender	<u>1.196.865</u>	<u>332.470</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>1.233.279</u>	<u>332.470</u>
	Likvide beholdninger	<u>63.360</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.296.639</u>	<u>332.470</u>
	Aktiver i alt	<u>24.630.639</u>	<u>18.006.003</u>

Balance 30. september

Passiver		
Note	2021	2020
Egenkapital		
Virksomhedskapital	100.000	100.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	709.990
Overført resultat	4.688.782	3.170.153
Egenkapital i alt	4.788.782	3.980.143
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	5.274.036	5.176.763
Hensatte forpligtelser i alt	5.274.036	5.176.763
Gældsforpligtelser		
5 Gæld til realkreditinstitutter	5.982.993	6.253.759
Gæld til pengeinstitutter	1.708.620	0
Anden gæld	1.980.828	1.980.828
Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.672.441	8.234.587
Kortfristet del af langfristet gæld	270.763	261.652
Gæld til pengeinstitutter	4.328.347	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	100.117	25.000
Selskabsskat	196.153	327.858
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.895.380	614.510
Gældsforpligtelser i alt	14.567.821	8.849.097
Passiver i alt	24.630.639	18.006.003

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**7 Eventualposter**

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdi metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2020	100.000	709.990	3.170.153	3.980.143
Resultatandel	0	-709.990	1.518.629	808.639
	100.000	0	4.688.782	4.788.782

Noter

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
1. Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	196.153	327.858
Årets regulering af udskudt skat	97.273	-58.187
Regulering af tidligere års skat	<u>5.300</u>	<u>0</u>
	<u>298.726</u>	<u>269.671</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober	13.745.000	13.745.000
Tilgang i årets løb	<u>10.552.500</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. september	<u>24.297.500</u>	<u>13.745.000</u>
Årets regulering til dagsværdi	<u>-963.500</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi 30. september	<u>-963.500</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>23.334.000</u>	<u>13.745.000</u>

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

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.

Ejendomsporteføljen består af 6 boligejendomme og 1 erhvervsejendom - alle beliggende i Nuuk.

Normaliseret driftsresultat pr. ejendomskategori:

Bolig	808 t.kr.
Erhverv	793 t.kr.

Anvendt afkastkrav:

Bolig	5,0-7,5% - gennemsnitligt 5,7%
Erhverv	7,5%

Andre reguleringer:

Bolig	-1.052 t.kr.
Erhverv	-320 t.kr.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point på bolig-ejendomme vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 2.017 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 4.789 t.kr. til 3.307 t.kr.

Tilsvarende vil en forøgelse af afkastkravet med 1 %-point på erhvervsejendommen betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 1.245 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 4.789 t.kr. til 3.874 t.kr.

4. Andre tilgodehavender

Af andre tilgodehavender forfalder DKK 1.055.815 til betaling mere end 1 år efter regnskabsårets udløb.

Noter

	<u>30/9 2021</u>	<u>30/9 2020</u>
5. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	6.253.756	6.515.411
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-270.763</u>	<u>-261.652</u>
	<u>5.982.993</u>	<u>6.253.759</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>4.802.022</u>	<u>5.112.660</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.254 t.kr., er der givet pant i bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2021 udgør 11.101 t.kr.

Endvidere er der til sikkerhed for Grønlands Selvstyre og Kommuneqarfik Sermersooq deponeret ejerpantebreve på 1.981 t.kr. med sikkerhed i bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2021 udgør 9.102 t.kr.

7. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har deltaget i en spaltning med regnskabsmæssig virkning pr. 1 oktober 2019 som modtagende selskab. Selskabet hæfter solidarisk med det indskydende selskab for de forpligtelser, der bestod på tidspunktet for spaltningens offentliggørelse, dog højst med værdien af de tilførte nettoaktiver på dette tidspunkt.