

# Grønlands Revision A/S

statsautoriserede revisorer

---

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

## Kamik Ejendomme ApS

Narsaviaq 26, Postboks 60, 3905 Nuussuaq

CVR-nr. 42 23 83 84

### Årsrapport

**1. oktober 2021 - 30. september 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. marts 2023.

---

Britta Keldsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021/22 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nuussuaq, den 8. marts 2023

### **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 2021 - 30. september 2022 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 revisorerets 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 8. marts 2023

### **Grønlands Revision A/S**

statsautoriserede revisorer  
CVR-nr. 41 76 26 67

Per Jansen  
statsautoriseret revisor  
mne21323

Jakob Aarestrup Bang  
statsautoriseret revisor  
mne41316

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	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
<b>Direktion</b>	Erik Brogaard Bent Poul Kristian Bertelsen
<b>Revisor</b>	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 1.248 t.kr. mod 1.098 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 704 t.kr. mod 809 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

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

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.

#### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg 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, 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes 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”.

Investeringsjendomme 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

### Tilgodehavender

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

### 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 acontoskatter.

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 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.

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.

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>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.248.236</b>	<b>1.097.913</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-6.000	-963.500
Andre driftsomkostninger	-11.250	0
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	1.340.672
Andre finansielle indtægter	40.909	45.811
Andre finansielle omkostninger	-686.411	-413.531
<b>Resultat før skat</b>	<b>585.484</b>	<b>1.107.365</b>
2 Skat af årets resultat	118.860	-298.726
<b>Årets resultat</b>	<b>704.344</b>	<b>808.639</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	-709.990
Overføres til overført resultat	704.344	1.518.629
<b>Disponeret i alt</b>	<b>704.344</b>	<b>808.639</b>

**Balance 30. september**

<b>Aktiver</b>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	<u>21.828.000</u>	<u>23.334.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>21.828.000</u>	<u>23.334.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>21.828.000</u></b>	<b><u>23.334.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	36.414	36.414
4	Andre tilgodehavender	<u>2.742.974</u>	<u>1.196.865</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>2.779.388</u>	<u>1.233.279</u>
	Likvide beholdninger	<u>945.231</u>	<u>63.360</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>3.724.619</u></b>	<b><u>1.296.639</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>25.552.619</u></b>	<b><u>24.630.639</u></b>

**Balance 30. september**

<b>Passiver</b>		
Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	100.000	100.000
Overført resultat	5.393.127	4.688.782
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>5.493.127</b>	<b>4.788.782</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	5.015.600	5.274.036
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>5.015.600</b>	<b>5.274.036</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	6.763.553	5.982.993
Gæld til pengeinstitutter	4.773.796	1.708.620
Anden gæld	1.980.828	1.980.828
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	13.518.177	9.672.441
5 Kortfristet del af langfristet gæld	976.000	270.763
Gæld til pengeinstitutter	290.391	4.328.347
Leverandører af varer og tjenesteydelser	77.748	100.117
Selskabsskat	139.576	196.153
Anden gæld	42.000	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.525.715	4.895.380
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>15.043.892</b>	<b>14.567.821</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>25.552.619</b>	<b>24.630.639</b>

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****7 Eventualposter**

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. oktober 2021	100.000	4.688.782	4.788.782
Årets overførte overskud eller underskud	0	704.344	704.344
	<b>100.000</b>	<b>5.393.126</b>	<b>5.493.126</b>

**Noter**

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	139.576	196.153
Årets regulering af udskudt skat	42.669	97.273
Regulering af tidligere års skat	0	5.300
Nedsættelse af selskabsskat fra 26,5% til 25%	-301.105	0
	<u><b>-118.860</b></u>	<u><b>298.726</b></u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. oktober	24.297.500	13.745.000
Tilgang i årets løb	0	10.552.500
Afgang i årets løb	-1.450.000	0
<b>Kostpris 30. september</b>	<u><b>22.847.500</b></u>	<u><b>24.297.500</b></u>
Regulering til dagsværdi 1. oktober	-963.500	0
Årets regulering til dagsværdi	-6.000	-963.500
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	-50.000	0
<b>Regulering til dagsværdi 30. september</b>	<u><b>-1.019.500</b></u>	<u><b>-963.500</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<u><b>21.828.000</b></u>	<u><b>23.334.000</b></u>

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.

For selskabets ejendomme er beliggende i Nuuk med blandet benyttelse. Ved værdiansættelsen er anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på 6,4 %, hvorefter dagsværdien er reguleret vedrørende udskudt vedligehold, tomgang mv. for samlet t.kr. 928.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, 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.

## Noter

---

### 3. Investeringsejendomme (fortsat)

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 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med t.kr. 1.599.

En reduktion af afkastkravet med 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene forøges med t.kr. 2.112.

### 4. Andre tilgodehavender

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

### 5. Gældsforpligtelser

	<b>Gæld i alt 30/9 2022</b>	<b>Kortfristet del af lang- fristet gæld</b>	<b>Langfristet gæld 30/9 2022</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7.091.553	328.000	6.763.553	5.683.000
Gæld til pengeinstitutter	5.421.796	648.000	4.773.796	2.330.000
Anden gæld	1.980.828	0	1.980.828	1.864.000
	<b>14.494.177</b>	<b>976.000</b>	<b>13.518.177</b>	<b>9.877.000</b>

## Noter

---

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 7.322, er der givet pant i bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør t.kr. 10.516.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt t.kr. 8.500 til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør t.kr. 21.828.

Endvidere er der til sikkerhed for Grønlands Selvstyre og Kommuneqarfik Sermersooq deponeret ejerpantebreve på t.kr. 1.981 med sikkerhed i bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør t.kr. 9.613.

Der er stillet pant for eventuel gæld til ejerforeningerne for samlet t.kr. 174. Gælden udgør pr. 30. september 2022 t.kr. 0.

### 7. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret for bankgæld i Nuuk Købmandshandel A/S, der pr. 30. september 2022 udgør i alt 57 t.kr.