

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 2022 - 30. september 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. januar 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. oktober 2022 - 30. september 2023	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022/23 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nuuk, den 16. januar 2024

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 2022 - 30. september 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 16. januar 2024

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 1.183 t.kr. mod 1.248 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.070 t.kr. mod 704 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 er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

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 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 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.

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 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”.

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, 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Bruttofortjeneste	1.183.322	1.248.236
Værdiregulering af investeringsejendomme	867.000	-6.000
Andre driftsomkostninger	0	-11.250
Andre finansielle indtægter	44.990	40.909
Andre finansielle omkostninger	-622.836	-686.411
Resultat før skat	1.472.476	585.484
2 Skat af årets resultat	-402.800	118.860
Årets resultat	1.069.676	704.344
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.069.676	704.344
Disponeret i alt	1.069.676	704.344

Balance 30. september

Aktiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	<u>25.620.000</u>	<u>21.828.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>25.620.000</u>	<u>21.828.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>25.620.000</u>	<u>21.828.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	36.414	36.414
4	Andre tilgodehavender	<u>1.251.507</u>	<u>2.742.974</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>1.287.921</u>	<u>2.779.388</u>
	Likvide beholdninger	<u>3.532</u>	<u>945.231</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.291.453</u>	<u>3.724.619</u>
	Aktiver i alt	<u>26.911.453</u>	<u>25.552.619</u>

Balance 30. september

Passiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	100.000	100.000
	Overført resultat	6.462.803	5.393.127
	Egenkapital i alt	<u>6.562.803</u>	<u>5.493.127</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	5.313.300	5.015.600
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>5.313.300</u>	<u>5.015.600</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	8.501.039	6.763.553
	Gæld til pengeinstitutter	2.982.682	4.773.796
	Anden gæld	1.980.828	1.980.828
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>13.464.549</u>	<u>13.518.177</u>
5	Kortfristet del af langfristet gæld	1.010.000	976.000
	Gæld til pengeinstitutter	335.953	290.391
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	77.748	77.748
	Selskabsskat	105.100	139.576
	Anden gæld	42.000	42.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.570.801</u>	<u>1.525.715</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>15.035.350</u>	<u>15.043.892</u>
	Passiver i alt	<u>26.911.453</u>	<u>25.552.619</u>

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**7 Eventualposter**

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2022	100.000	5.393.127	5.493.127
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.069.676	1.069.676
	100.000	6.462.803	6.562.803

Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	105.100	139.576
Årets regulering af udskudt skat	297.700	42.669
Nedsættelse af selskabsskat fra 26,5% til 25%	<u>0</u>	<u>-301.105</u>
	<u>402.800</u>	<u>-118.860</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober	22.847.500	24.297.500
Tilgang i årets løb	2.925.000	0
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-1.450.000</u>
Kostpris 30. september	<u>25.772.500</u>	<u>22.847.500</u>
Regulering til dagsværdi 1. oktober	-1.019.500	-963.500
Årets regulering til dagsværdi	867.000	-6.000
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>0</u>	<u>-50.000</u>
Regulering til dagsværdi 30. september	<u>-152.500</u>	<u>-1.019.500</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>25.620.000</u>	<u>21.828.000</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 6,35%, hvorefter dagsværdien er reguleret vedrørende udskudt vedligehold, tomgang mv. for samlet t.kr. 881.

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. 1.748.

En reduktion af afkastkravet med 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene forøges med t.kr. 1.984.

4. Andre tilgodehavender

Af andre tilgodehavender forfalder DKK 886.924 til betaling mere end 1 år efter regnskabsårets udløb.

5. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/9 2023	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 30/9 2023	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	8.871.039	370.000	8.501.039	7.231.000
Gæld til pengeinstitutter	3.622.682	640.000	2.982.682	538.000
Anden gæld	1.980.828	0	1.980.828	1.864.000
	14.474.549	1.010.000	13.464.549	9.633.000

Noter

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 9.084, er der givet pant i bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør t.kr. 13.989.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt t.kr. 9.100 til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør t.kr. 25.620.

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 2023 udgør t.kr. 10.436.

Der er stillet pant for eventuel gæld til ejerforeningerne for samlet t.kr. 219. Gælden udgør pr. 30. september 2023 t.kr. 0.

7. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret for bankgæld i Nuuk Købmandshandel A/S, der pr. 30. september 2023 udgør i alt 1.320 t.kr.