

ÅRSRAPPORT

1. januar - 31. december 2023

Ejendomsselskabet B-2353 ApS

Iggiaanut, B-1
3905 Nuussuaq

CVR nr. 42625612

Indsender:

Nordisk Revision Godkendt Revisionsanpartsselskab
Amerikakajen 1
4220 Korsør

Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 15. juni 2024

Dirigent

Mads Bek

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance pr. 31. december	8
Noter	10

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet B-2353 ApS

Iggiaanut, B-1

3905 Nuussuaq

CVR-nr.: 42625612

Stiftelsesdato: 24. august 2021

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Mads Bek

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes

15. juni 2024, på selskabet adresse.

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2023 for Ejendomsselskabet B-2353 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet.

Direktionen anser, at betingelserne for at undlade revision, fortsat er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nuussuaq, den 15. juni 2024

Direktion:

Mads Bek

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet B-2353 ApS 2023 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger. Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor. Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris. Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste/-tab.

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Finansielle poster

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, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme indregnes ved første måling til kostpris og reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdi opgøres ud fra en måling baseret på en afkastbaseret model. Værdien opgøres med baggrund i ejendommenes forventede driftsafkast før renter og et forrentningskrav, der er fastsat på basis af det generelle renteniveau og individuelle forhold for den enkelte ejendom. De individuelle forhold vedrører ejendommenes beliggenhed, type, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakter, ejendommenes anvendelsesmuligheder samt udbud og efterspørgsel.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 26,5%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den lineære metode, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2023	2022
Bruttofortjeneste/-tab	609.658	201.638
Andre driftsomkostninger	-295.171	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	295.171	0
Resultat før finansielle poster	609.658	201.638
Andre finansielle indtægter	295.171	397.994
Andre finansielle omkostninger	-802.404	-678.328
Ordinært resultat før skat	102.425	-78.696
Skat af årets resultat	76.067	20.855
ÅRETS RESULTAT	178.492	-57.841
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	178.492	-57.841
Disponeret i alt	178.492	-57.841

Balance pr. 31. december

Note	2023	2022
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
Materielle anlægsaktiver		
1. Investeringsejendomme	10.259.668	9.964.498
Materielle anlægsaktiver i alt	10.259.668	9.964.498
Anlægsaktiver i alt	10.259.668	9.964.498
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
Skatteaktiv	96.922	20.855
Periodeafgrænsningsposter	5.889	5.747
Tilgodehavender i alt	102.811	26.602
Omsætningsaktiver i alt	102.811	26.602
AKTIVER I ALT	10.362.479	9.991.100

Balance pr. 31. december

Note	2023	2022
PASSIVER		
EGENKAPITAL		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført overskud eller underskud	120.650	-57.841
Egenkapital i alt	170.650	-7.841
GÆLDSFORPLIGTELSE		
2. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til kreditinstitutter	8.043.179	8.195.852
Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.043.179	8.195.852
Kortfristede gældsforpligtelser		
Gæld til kreditinstitutter	564.220	254.413
Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.170	21.893
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	1.559.260	1.526.783
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.148.650	1.803.089
Gældsforpligtelser i alt	10.191.829	9.998.941
PASSIVER I ALT	10.362.479	9.991.100

3. Pantsætning og sikkerhedsstillelser
4. Ledelsesberetning

Noter

1. Investeringsejendomme

Investeringsejendomme

Iggianut 1, B-2353, 3900 Nuuk: Den årlige leje udgør kr. 2.097 pr. m2 med et afkastkrav på 9%. En forøgelse af afkastkravet med 0,5% vil reducere dagsværdien med 283.826 kr. Ejendommen er værdiansat til kr. 20.038 pr m2. Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien. Værdien udgør herefter 10.259.669 kr.

2023

2022

2. Langfristede gældsforpligtelser

Gæld der forfalder til betaling efter 5 år

6.550.718

7.003.834

3. Pantsætning og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 8.462.897, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør kr. 10.259.668.

4. Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at investere i og udleje ejendomme samt investering i kapitalandele i andre dermed beslægtede virksomheder.