



# RSM

**RSM Danmark**

Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab

Limfjordsvej 42  
7900 Nykøbing Mors  
T +45 97 72 32 44

CVR nr. 25 49 21 45

nykobing@rsm.dk  
www.rsm.dk

# GK ejendomme 2023 ApS

Sarfaannguit 10, Postboks 1062, 3900 Nuuk

CVR-nr. 44 40 70 86

## Årsrapport

**1. november 2022 - 31. oktober 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. december 2023.

---

Jan Lennert Kristensen  
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. november 2022 - 31. oktober 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. november 2022 - 31. oktober 2023 for GK ejendomme 2023 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. oktober 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2022 - 31. oktober 2023.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nuuk, den 19. december 2023

### Direktion

Jan Lennert Kristensen  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaverne i GK ejendomme 2023 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for GK ejendomme 2023 ApS for regnskabsåret 1. november 2022 - 31. oktober 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.

Nykøbing Mors, den 19. december 2023

### **RSM Danmark**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

### **Flemming Hansen**

statsautoriseret revisor  
mne32244

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	GK ejendomme 2023 ApS Sarfaannguit 10 Postboks 1062 3900 Nuuk
	CVR-nr.: 44 40 70 86
	Stiftet: 1. november 2022
	Regnskabsår: 1. november - 31. oktober
<b>Direktion</b>	Jan Lennert Kristensen, Direktør
<b>Revisor</b>	RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Limfjordsvej 42 7900 Nykøbing Mors

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at drive virksomhed med udlejning af ejendomme og hermed forbundet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 362.703 Det ordinære resultat efter skat udgør 16.748 Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet er stiftet via en grenspaltning fra Nanoq Køl ApS, hvorved selskabets ejendomme er overdraget til GK Ejendomme 2023 ApS.

Selskabets drift har været påvirket af, at der i årets løb er erhvervet ejendomme i Aasiaat, og at der har været en række opstartsomkostninger og perioder med tomgangsleje.

### Den forventede udvikling

Der forventes for det kommende år en overskudsgivende drift i størrelsesordenen 50 - 100 t.kr.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indetrukket begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for GK ejendomme 2023 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

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.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger 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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revideres årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover 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	20 år	30-60%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-20 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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 såvel immaterielle som 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### 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 aconto-skatter.

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 nettorealisationsværdi.

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 nettorealisationsværdi.

### 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, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. november - 31. oktober

---

<u>Note</u>	<u>2022/23</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>362.703</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-218.267
<b>Driftsresultat</b>	<b>144.436</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-121.206
<b>Resultat før skat</b>	<b>23.230</b>
1 Skat af årets resultat	-6.482
<b>Årets resultat</b>	<b>16.748</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
Overføres til overført resultat	16.748
<b>Disponeret i alt</b>	<b>16.748</b>

## Balance 31. oktober

---

<b>Aktiver</b>	2023
<u>Note</u>	<u></u>
<b>Anlægsaktiver</b>	
2 Grunde og bygninger	9.942.633
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	282.500
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.225.133</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>10.225.133</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	
Andre værdipapirer og kapitalandele	28.250
Værdipapirer i alt	<u>28.250</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>28.250</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>10.253.383</u></b>

## Balance 31. oktober

---

<b>Passiver</b>	2023
<u>Note</u>	<u></u>
<b>Egenkapital</b>	
Virksomhedskapital	50.000
Overført resultat	4.893.224
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>4.943.224</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>	
Hensættelser til udskudt skat	1.579.482
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>1.579.482</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	
Kreditinstitutter i øvrigt	324.000
Gæld til pengeinstitutter	2.658.119
Deposita	58.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.040.119</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	303.800
Anden gæld	386.758
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>690.558</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>3.730.677</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>10.253.383</u></b>

#### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. november 2022	0	0	0
Tilføjet vedr. spaltning fra Nanoq Køl ApS	0	4.876.476	4.876.476
Kontant kapitaludvidelse	50.000	0	50.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	16.748	16.748
	<u>50.000</u>	<u>4.893.224</u>	<u>4.943.224</u>

## Noter

	<u>2022/23</u>
<b>1. Skat af årets resultat</b>	
Årets regulering af udskudt skat	6.482
	<u>6.482</u>
<b>2. Grunde og bygninger</b>	
Tilgang vedrørende virksomhedsoverdragelse	7.725.000
Tilgang i årets løb	2.418.400
<b>Kostpris 31. oktober 2023</b>	<u>10.143.400</u>
Årets afskrivninger	-200.767
<b>Af- og nedskrivninger 31. oktober 2023</b>	<u>-200.767</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. oktober 2023</b>	<u>9.942.633</u>
<b>3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>	
Tilgang i årets løb	300.000
<b>Kostpris 31. oktober 2023</b>	<u>300.000</u>
Årets afskrivninger	-17.500
<b>Af- og nedskrivninger 31. oktober 2023</b>	<u>-17.500</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. oktober 2023</b>	<u>282.500</u>
<b>4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 6.200 t.kr. til sikkerhed for bankgæld på t.kr. 3.112. Ejerpantebrevene giver pant i ejendomme, hvor den regnskabsmæssige værdi udgør 9.943 t.kr.	