

Sarfaarsuit ApS

Imaneq 18

Box 319

3900 Nuuk

CVR nr. 12 53 95 25

Årsrapport for 1. januar – 31. december 2024

(16. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. april 2025

Dirigent

Per Laugesen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Ledespåtegning	1
Den uafhængige erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	4
Regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Sarfaarsuit ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nuuk, den 11. april 2025

Direktion

Per Laugesen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Sarfaarsuit ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Sarfaarsuit ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Grønland, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Middelfart, den 11. april 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Claus Urhøj
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne27873

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består af opførelse og udlejning og opførelse af fast ejendom i Nuuk til enten efterfølgende salg eller udlejning.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er sket en væsentlig ændring i selskabets finansieringsforhold som følge af 2 offentlige lån på i alt 67.510.740 kr. er blevet opsagt i regnskabsåret.

Selskabet er ikke enig i grundlaget for opsigelsen af de offentlige lån og har derfor anlagt retsag mod långiver med påstand om, at opsigelsen er ugyldig.

Regnskabsmæssigt indgår gælden som kortfristet gæld i årsregnskabet.

Kapitalforhold

Selskabets omsætningsaktiver udgør 100.059.742 kr. mod kortfristet gæld på 270.296.887 kr. pr. statusdagen.

Selskabet har sikret finansieringen til betalingen af selskabets offentlige lån som indgår under kortfristet gæld med i alt 67.510.740 kr., da kapitalejeren har tilkendegivet, at såfremt selskabet ikke får medhold i, at opsigelsen er ugyldig, så vil der blive tilført midler fra et eller flere af kapitalejerens andre selskaber.

Herudover indgår der pr. statusdagen 167.085.487 kr. som bankgæld, hvilket består af 2 byggekreditter, hvor kreditmaks ikke er fuldt udnyttet pr. statusdagen.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Resultatopgørelsen

Omsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og salg af ejendomme som er opført med henblik på efterfølgende salg.

Salget indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Regnskabspraksis

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Andre eksterne udgifter

Andre eksterne udgifter indeholder udgifter til forsikring, husleje, administrationsomkostninger, salgsomkostninger, tab på debitorer m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser

Selskabsskat og udskudt skat

I resultatopgørelsen udgiftsføres den skat, som kan henføres til årets regnskabsmæssige resultat uanset tidspunktet for skatternes betaling samt eventuelle reguleringer fra tidligere års skatter.

Hensættelsen til udskudt skat er således udtryk for, at der ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst er foretaget skattemæssige afskrivninger og nedskrivninger, der afviger fra de regnskabsmæssige, samt at der i årsrapporten er foretaget regnskabsmæssige reservationer, der først får skattemæssig virkning på et senere tidspunkt.

Hensættelsen til udskudt skat svarer til den skat, som efter gældende skattesats vil udløses, såfremt virksomhedens aktiver realiseres til regnskabsmæssig værdi og skattemæssige henlæggelser tilbageføres.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Renter der er afholdt i forbindelse med aktiver under opførelse aktiveres sammen med regnskabsposten, aktiver under opførelse.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger (nyere erhverv og bolig)	30 år	0%

Finansielle anlægsaktiver

Andre tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrasket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Varebeholdninger

Igangværende projekter under varebeholdninger er indregnet til direkte medgåede omkostninger, herunder renter i byggeperioden. Der foretages nedskrivning til nettorealiseringsværdi, såfremt denne er lavere end kostprisen.

Regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventet tab.

Gæld

Gæld optages til amortiseret kostpris, hvilket som udgangspunkt svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse

	Note	2024	2023
Bruttofortjeneste		100.674.193	17.597.655
Af- og nedskrivninger	1	-7.860.844	-7.860.844
Resultat før finansielle poster		92.813.349	9.736.811
Finansielle indtægter		3.668.602	1.785.723
Finansielle udgifter		-4.374.200	-5.022.710
Resultat før skat		92.107.751	6.499.824
Skat af årets resultat	2	-23.026.881	-1.624.979
Årets resultat		69.080.870	4.874.845
<i>Resultatdisponering:</i>			
Overført til overført resultat		69.080.870	4.874.845
Disponeret		69.080.870	4.874.845

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024	2023
Ejendomme	3	200.880.975	208.741.819
Aktiver under udførelse	3	55.434.379	15.388.358
Materielle anlægsaktiver		256.315.354	224.130.177
Andre tilgodehavender	3	153.800.981	51.769.444
Finansielle anlægsaktiver		153.800.981	51.769.444
Anlægsaktiver i alt		410.116.335	275.899.621
Igangværende projekter		0	149.174.821
Varebeholdninger		0	149.174.821
Likvide beholdninger	8	100.059.742	393.066
Omsætningsaktiver i alt		100.059.742	149.567.887
Aktiver i alt		510.176.077	425.467.508

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024	2023
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført overskud		94.555.803	25.474.933
Egenkapital		94.680.803	25.599.933
Hensættelse til udskudt skat	4	3.221.242	4.140.936
Hensættelser		3.221.242	4.140.936
Kreditinstitutter, langfristet del	5	0	67.510.740
Realkreditinstitutter, langfristet del	6	123.019.522	129.860.083
Anden gæld, langfristet del	7	18.957.623	37.201.316
Langfristet gæld		141.977.145	234.572.139
Kortfristet del af langfristet gæld		74.351.300	7.130.485
Bankgæld		167.085.487	140.103.059
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.362.092	11.676.309
Skyldig selskabsskat		23.946.600	729.600
Periodeafgrænsningsposter		1.551.408	1.515.047
Kortfristet gæld		270.296.887	161.154.500
Gæld i alt		412.274.032	395.726.639
Passiver i alt		510.176.077	425.467.508
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Personaleforhold	9		
Eventualforpligtelser	10		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 31. december 2022	125.000	20.600.088	20.725.088
Overført via resultatdisponering	0	4.874.845	4.874.845
Egenkapital 31. december 2023	125.000	25.474.933	25.599.933
Overført via resultatdisponering	0	69.080.870	69.080.870
Egenkapital 31. december 2024	125.000	94.555.803	94.680.803

Anpartskapitalen sammensættes af 125 anparter á kr. 1.000 hver. Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen fra selskabets stiftelse og indtil nu.

Noter til årsrapporten

1 Af- og nedskrivninger

	2024	2023
Bygninger	7.860.844	7.860.844
	7.860.844	7.860.844

2 Skat af året resultat

Aktuel skat	23.946.600	729.600
Ændring af udskudt skat	-919.694	895.369
Skat vedrørende tidligere år	-25	10
	23.026.881	1.624.979

3 Anlægsaktiver	Ejendomme	Aktiver under udførelse	Andre tilgodehavende
Anskaffelsessummer 1. januar	235.825.327	15.388.358	51.769.444
Tilgang	0	40.046.021	102.031.537
Anskaffelsessummer 31. december	235.825.327	55.434.379	153.800.981
Afskrivninger 1. januar	27.083.508	0	0
Årets af- og nedskrivninger	7.860.844	0	0
Afskrivninger 31. december	34.944.352	0	0
Bogført værdi 31. december	200.880.975	55.434.379	153.800.981

Årets renter indregnet i kostprisen	975.680
-------------------------------------	----------------

Noter til årsrapporten

4 Hensættelse til udskudt skat

	2024	2023
Hensættelse primo	4.140.936	3.245.567
Udskudt skat af årets resultat	-919.694	895.369
	3.221.242	4.140.936

5 Kreditinstitutter

Afdrag der forfalder efter 1-5 år	0	0
Afdrag der forfalder efter 5 år	0	67.510.740
Langfristet del	0	67.510.740
Afdrag der forfalder efter 0-1 år	67.510.740	0
	67.510.740	67.510.740

6 Realkreditinstitutter

Afdrag der forfalder efter 1-5 år	27.676.614	29.613.897
Afdrag der forfalder efter 5 år	95.342.908	100.246.186
Langfristet del	123.019.522	129.860.083
Afdrag der forfalder efter 0-1 år	6.840.560	7.130.485
	129.860.082	136.990.568

Noter til årsrapporten

7 Anden gæld (langfristet)	2024	2023
Afdrag der forfalder efter 1-5 år	0	0
Afdrag der forfalder efter 5 år	18.957.623	37.201.316
Langfristet del	18.957.623	37.201.316
Afdrag der forfalder efter 0-1 år	0	0
	18.957.623	37.201.316

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

I likvide midler indgår deponeringskonto med indestående på 99.999.970 pr. 31. december 2024. Deponeringskonto står til sikkerhed for endnu ikke endelig registreret ejendomshandel.

Til sikkerhed for selskabets gæld til kreditinstitutter på 67.510.740 kr. er tinglyst ejerpantebreve på 67.510.740 kr. i selskabets ejendomme. Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør 200.880.975 kr. pr. 31. december 2024.

Til sikkerhed for selskabets gæld til realkreditinstitutter på 129.860.082 kr. er tinglyst ejerpantebreve på 160.897.000 kr. i selskabets ejendomme. Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør 200.880.975 kr. pr. 31. december 2024.

Til sikkerhed for selskabets bankgæld 167.085.487 kr. er tinglyst ejerpantebreve på 120.000.000 kr. i selskabets ejendomme og aktiver under udførelse. Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør 256.315.354 kr. pr. 31. december 2024.

Ejerpantebreve på 120.000.000 kr. med pant i selskabets ejendomme og aktiver under udførelse er stillet til sikkerhed for Holdingselskabet LAPL ApS's gæld til pengeinstitut. Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør 256.315.354 kr. pr. 31. december

På vegne af selskabet har GrønlandsBANKEN A/S afgivet bankgarantier på i alt 33.370.398 kr. overfor realkreditinstitut med et tilgodehavende hos selskabet på 129.860.082 kr. pr. 31. december 2024.

Selskabet har afgivet kaution overfor Holdingselskabet LAPL ApS's gæld til pengeinstitut. Bankgælden udgør 270.504.613 kr. pr. 31. december 2024. Der er en trækingsret på 300.000.000 kr.

Noter til årsrapporten

9 Personaleforhold

Selskabet har beskæftiget 1 personer i indeværende regnskabsår og 1 personer i sidste regnskabsår.

10 Eventualforpligtelser

Selskabet har deltaget i en spaltning med regnskabsmæssig virkning pr. 01.01.2020 som indskydende selskab. Selskabet hæfter solidarisk med det modtagende selskab for de forpligtelser, der bestod på tidspunktet for spaltningsplanens offentliggørelse.

11 Kapitalforhold

Selskabets omsætningsaktiver udgør 100.059.742 kr. mod kortfristet gæld på 270.296.887 kr. pr. statusdagen.

Selskabet har sikret finansieringen til betalingen af selskabets offentlige lån som indgår under kortfristet gæld med i alt 67.510.740 kr., da kapitalejeren har tilkendegivet, at såfremt selskabet ikke får medhold i, at opsigelsen er ugyldig, så vil der blive tilført midler fra et eller flere af kapitalejerens andre selskaber.

Herudover indgår der pr. statusdagen 167.085.487 kr. som bankgæld, hvilket består af 2 byggekreditter, hvor kreditmaks ikke er fuldt udnyttet pr. statusdagen.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Per Damgaard Laugesen

Direktør

Serienummer: 3d2f5646-b21b-4219-8e7f-c573ef03bddd

IP: 213.32.xxx.xxx

2025-04-11 12:45:58 UTC



Claus Urhøj

BDO STATSATORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB CVR: 20222670

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 0c498b82-6b86-411d-8916-3cf44fdf307a

IP: 77.243.xxx.xxx

2025-04-11 13:10:03 UTC



Per Damgaard Laugesen

Dirigent

Serienummer: 3d2f5646-b21b-4219-8e7f-c573ef03bddd

IP: 213.32.xxx.xxx

2025-04-11 13:24:40 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.