

Årsrapport

2022/23

(01-04-2022 - 31-03-2023)

KNI EJENDOMME A/S, Postbox 319, 3911 Sisimiut

CVR-nr. 12 60 89 50

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. september 2023.

Niels Hansen Damm

---

dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning	4
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance pr. 31. marts 2023	11
Noter	13

Selskabsoplysninger

KNI Ejendomme A/S
Postboks 319
3911 Sisimiut

CVR-nummer	12 60 89 50
Hjemstedskommune	Qeqqata Kommunia
Telefon	+299 86 24 44
Telefax	+299 86 62 63
E-mail	kni@kni.gl
Hjemmeside	www.kni.gl

Bestyrelse

Jeppe Jensen, formand
Jan H. Lynge-Pedersen
Nuka Peter Kristiansen

Direktion

Knud Gert Kristian Lund Olsen

Revision

PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. april 2022 – 31. marts 2023 for KNI Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling og resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse

Sisimiut, den 28. august 2023

Direktion

Knud Gert Kristian Lund Olsen
Direktør

Bestyrelse

Jeppe Jensen
Formand

Jan H. Lynge-Pedersen

Nuka Peter Kristiansen

Den uafhængige revisors påtegning

Til kapitalejeren i KNI Ejendomme A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2022 - 31. marts 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for KNI Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. april 2022 - 31. marts 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Grønland. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit Revisors ansvar for revisionen af regnskabet. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen 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.

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Grønland, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes.

Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslut-ninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Grønland, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder note-oplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Hellerup, den 28. august 2023

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Jakob Thisted Binder
Statsautoriseret revisor
Mne42816

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten i selskabet er at erhverve fast ejendom med henblik på udlejning som personaleboliger.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årsrapporten der omfatter perioden 1. april 2022 – 31. marts 2023 udviser et overskud på 2.598 t.kr. før skat, en aktivmasse på 42.889 t.kr. og en egenkapital på 15.374 t.kr. I sidste regnskabsår (2021/22) udviste resultatet et overskud på 2.296 t.kr. før skat, aktivmassen 44.099 t.kr. og egenkapitalen 13.465 t.kr.

Ledelsen forventer ligeledes et positivt resultat i regnskabsåret 2023/24.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er ikke efter statusdagen indtrådt forhold, som væsentligt forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed 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 perioden.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning
Nettoomsætning repræsenterer primært årets huslejeindtægter fra udlejningsejendomme. Indtægter måles til dagsværdien af det modtagne eller tilgodehavende vederlag. Nettoomsætning opgøres eksklusive moms og med fradrag af rabatter.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger repræsenterer primært årets driftsomkostninger fra udlejningsejendomme samt omkostninger til administration mv.

Af– og nedskrivninger
Af– og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af– og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster
Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteudgifter.

Skat
Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Aktuelle skatteforpligtelser, henholdsvis tilgodehavende aktuel skat, indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.

Udskudt skat indregnes og måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Balancen

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

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

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

Bygninger	40-50 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen som en korrektion til af- og nedskrivninger, eller under andre driftsindtægter i det omfang salgsprisen overstiger den oprindelige kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse
1. april 2022 - 31. marts 2023

	Note	2023	2022
		(tkr.)	(tkr.)
Nettoomsætning	1	4.361	4.276
Andre eksterne omkostninger	2	(118)	(201)
Bruttoresultat		**4.243**	**4.075**
Af- og nedskrivninger	3	(1.206)	(1.206)
Resultat før finansielle poster		**3.038**	**2.869**
Finansielle indtægter	4	0	0
Finansielle omkostninger	5	(440)	(573)
Resultat før skat		**2.598**	**2.296**
Skat af årets resultat	6	(689)	(609)
Årets resultat	7	**1.909**	**1.687**

Balance
31. marts 2023

Aktiver

	Note	2023	2022
		(tkr.)	(tkr.)
Bygninger		42.876	44.081
Materielle anlægsaktiver	8	**42.876**	**44.081**
Anlægsaktiver i alt		**42.876**	**44.081**
Periodeafgrænsningsposter		13	18
Tilgodehavender		**13**	**18**
Likvide beholdninger		**0**	**0**
Omsætningsaktiver i alt		**13**	**18**
Aktiver i alt		**42.889**	**44.099**

Balance
31. marts 2023

Passiver

	Note	2023 (tkr.)	2022 (tkr.)
Aktiekapital		1.000	1.000
Overført resultat		14.374	12.465
Egenkapital i alt	9	**15.374**	**13.465**
Hensættelse til udskudt skat	10	3.148	2.733
Hensættelser i alt		**3.148**	**2.733**
Prioritetsgæld		9.806	11.984
Langfristede gældsforpligtelser	11	**9.806**	**11.984**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		2.177	2.156
Kreditinstitutter		7.289	4.215
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.266	8.759
Selskabsskat		268	192
Anden gæld		560	597
Kortfristede gældsforpligtelser		**14.560**	**15.919**
Gældsforpligtelser i alt		**24.366**	**27.901**
Passiver i alt		**42.889**	**44.099**

Sikkerhedsstillelser	12
Nærtstående parter og ejerforhold	13

Noter

		2023	2022
		(tkr.)	(tkr.)
1	**Nettoomsætning**		
	Lejeindtægter	4.361	4.276
		4.361	4.276
	KNI Ejendomme A/S opererer kun i et geografisk marked.		
2	**Andre eksterne omkostninger**		
	Forsikringer	(56)	(70)
	Fremmede tjenesteydelser	(62)	(115)
	Reparation og vedligeholdelsesomkostninger	0	(15)
		(118)	(201)
3	**Af- og nedskrivninger**		
	Bygninger	(1.206)	(1.206)
		(1.206)	(1.206)
4	**Finansielle indtægter**		
	Gevinst, finansielle gældsforpligtelser	0	0
		0	0
5	**Finansielle omkostninger**		
	Renteudgifter bank	0	0
	Renteudgifter prioritetsgæld	(343)	(393)
	Koncernintern rente	(96)	(173)
	Øvrige bankomkostninger	(1)	(7)
		(440)	(573)
6	**Skat af årets resultat**		
	Årets aktuelle skat	(274)	(192)
	Regulering udskudt skat	(415)	(417)
	Effekt af ændret skatteprocent	0	0
		(689)	(609)
7	**Forslag til resultatdisponering:**		
	Overførsel til næste år	1.909	1.687
		1.909	1.687

8 Materielle anlægsaktiver

	Bygninger
	(tkr.)
Kostpris 1. april 2022	55.541
Tilgang i årets løb	0
Anskaffelsessum 31/3 2023	55.541
Af- og nedskrivninger 1. april 2022	11.460
Årets af- og nedskrivninger	1.206
Af- og nedskrivninger 31/3 2023	12.665
Bogført værdi pr. 31/3 2023	42.876
Bogført værdi pr. 1/4 2022	44.081

Noter

9 Egenkapital

	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
	(tkr.)	(tkr.)	(tkr.)
Pr. 1/4 2022	1.000	12.465	13.465
Periodens resultat	0	1.909	1.909
Pr. 31/3 2023	1.000	14.373	15.373

Selskabets aktiekapital består af aktier á 1.000 kr. eller multipla heraf.
Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

10 Opgørelse af udskudt skat

	Regnskabsmæssig værdi	Skattemæssig værdi	Forskel i saldo
	(tkr.)	(tkr.)	(tkr).
Beregningsgrundlag			
Bygninger	42.876	31.011	11.865
Periodeafgrænsningsposter	13	0	13
	42.889	31.011	11.879
Hensættelse 31. marts 2023, 26,5%			**3.148**

11 Langfristede gældsforpligtelser

	2023	**2022**
	(tkr.)	(tkr.)
Samlet gæld, der forfalder til betaling efter mere end 5 år	3.287	3.631

Noter

12 Sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld m.v. er sikret ved pant i ejendom med 25,1 mio. kr. Den bogførte værdi udgør 42,9 mio. kr.

Til sikkerhed for bankengagement er tinglyst ejerpantebreve nom. 10 mio. kr

13 Nærstående parter og ejerforhold

Aktionærforhold
Selskabets aktiekapital på nominel 1.000 t.kr. ejes 100% af KNI A/S, 3911 Sisimiut.

Koncernforhold
KNI Ejendomme A/S indgår i koncernregnskabet for KNI A/S.

Bestemmende indflydelse		**Grundlag**
KNI A/S		Eneaktionær
Jeppe Jensen	3911 Sisimiut	Bestyrelsesformand
Jan Harald Lynge-Pedersen	3905 Nuussuaq	Bestyrelsesmedlem
Nuka Peter Kristiansen	3911 Sisimiut	Bestyrelsesmedlem
Knud Gert Kristian Lund Olsen	3911 Sisimiut	Direktør