Qajaq Ejendomme ApS

C/O Rasmus Brandt Qimerlua 3-201, 3900 Nuuk

CVR-nr. 41 65 46 19

Årsrapport

1. januar - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. marts 2025.

Søren Brandt
Dirigent

This document has esignatur Agreement-ID: 0a34d3tugHK252400324

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

This document has esignatur Agreement-ID: 0a34d3tugHK252400324

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Qajaq 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. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nuuk, den 10. marts 2025

Direktion

Søren Brandt
Direktør

Rasmus Brandt
Direktør

This document has esignatur Agreement-ID: 0a34d3tugHK252400324

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Qajaq Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Qajaq Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 revisorers 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 10. marts 2025

Grønlands Revision A/S
statsautoriserede revisorer
CVR-nr. 41 76 26 67

Knud Østergaard
statsautoriseret revisor
mne9526

This document has esignatur Agreement-ID: 0a34d3tugHK252400324

Selskabsoplysninger

Selskabet	Qajaq Ejendomme ApS C/O Rasmus Brandt Qimerlua 3-201 3900 Nuuk	
	E-mail:	sb@Qajaq Trawl
	CVR-nr.:	41 65 46 19
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Direktion	Søren Brandt, Uifaq 7, 0402, 3905 Nuussuaq, Direktør Rasmus Brandt, Qimerlua 3, 201, 3900 Nuuk, Direktør	
Revisor	Grønlands Revision A/S, statsautoriserede revisorer	
Bankforbindelse	GrønlandsBanken, 3900 Nuuk	
Advokatforbindelse	Arctic Law, Kissarneqqortuunnguaq 93900 Nuuk	

This document has esignatur Agreement-ID: 0a34d3tugHK252400324

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Qajaq 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.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

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.

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 vedrørende investeringsejendomme, administration og tab på debitorer.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

This document has esignatur Agreement-ID: 0a34d3tugHK252400324

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 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.

Balancen

Investeringsejendomme
Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. 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.

This document has esignatur Agreement-ID: 0a34d3tugHK252400324

Anvendt regnskabspraksis

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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.

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

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 gældsmetode 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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

This document has esignatur Agreement-ID: 0a34d3tugHK252400324

Anvendt regnskabspraksis

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 låneoptagelsestidspunktet 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 nominel værdi.

This document has esignatur Agreement-ID: 0a34d3tugHK252400324

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		2024	2023
	Bruttofortjeneste	**780.447**	**620.475**
	Værdiregulering af investeringsejendomme	143.750	0
	Driftsresultat	**924.197**	**620.475**
2	Andre finansielle omkostninger	-444.575	-302.069
	Resultat før skat	**479.622**	**318.406**
	Skat af årets resultat	-134.983	-76.650
	Årets resultat	**344.639**	**241.756**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overføres til overført resultat	344.639	241.756
	Disponeret i alt	**344.639**	**241.756**

This document has esignatur Agreement-ID: 0a34d3tugHK252400324

Balance 31. december

Aktiver

Note		2024	2023
	Anlægsaktiver		
3	Investeringsejendomme	18.600.000	15.210.250
	Materielle anlægsaktiver i alt	18.600.000	15.210.250
	Anlægsaktiver i alt	**18.600.000**	**15.210.250**
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	43.221
	Tilgodehavender i alt	0	43.221
	Likvide beholdninger	134.161	135.717
	Omsætningsaktiver i alt	**134.161**	**178.938**
	Aktiver i alt	**18.734.161**	**15.389.188**

This document has esignatur Agreement-ID: 0a34d3tugHK252400324

Balance 31. december

Passiver

Note		2024	2023
	Egenkapital		
	Virksomhedskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	792.454	447.815
	Egenkapital i alt	**842.454**	**497.815**
	Hensatte forpligtelser		
	Hensættelser til udskudt skat	295.944	160.961
	Hensatte forpligtelser i alt	**295.944**	**160.961**
	Gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	9.964.666	8.463.874
	Offentlige lån	1.701.000	1.134.000
	Gæld til pengeinstitutter	209.546	451.361
	Deposita	234.200	234.200
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt	12.109.412	10.283.435
4	Kortfristet del af langfristet gæld	388.913	381.644
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	13.905	29.800
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.000	30.000
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	5.053.533	4.005.533
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.486.351	4.446.977
	Gældsforpligtelser i alt	**17.595.763**	**14.730.412**
	Passiver i alt	**18.734.161**	**15.389.188**

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

This document has esignatur Agreement-ID: 0a34d3tugHK252400324

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	50.000	447.815	497.815
Årets overførte overskud eller underskud	0	344.639	344.639
	50.000	**792.454**	**842.454**

This document has esignatur Agreement-ID: 0a34d3tugHK252400324

Noter

		2024	2023

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i investering i og udlejning af boliger i Nuuk

2. Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	444.575	302.069
	444.575	**302.069**

3. Investeringsejendomme

Kostpris 1. januar	15.298.488	12.388.238
Tilgang i årets løb	3.246.000	2.910.250
Kostpris 31. december	**18.544.488**	**15.298.488**
Regulering til dagsværdi 1. januar	-88.238	-88.238
Årets regulering til dagsværdi	143.750	0
Regulering til dagsværdi 31. december	**55.512**	**-88.238**
Regnskabsmæssig værdi 31. december	**18.600.000**	**15.210.250**

Selskabets investeringsejendomme består af 6 boligejendomme på i alt 598 m^2 beliggende i Nuuk

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i 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.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	31/12 2024	31/12 2023
Diskonteringsfaktor(%)	5,25	5,75
Boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m2)	30.587	31.296

This document has esignatur Agreement-ID: 0a34d3tugHK252400324

Noter

4. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2024	Kortfristet del af langfristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2024	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	10.312.879	348.213	9.964.666	8.553.070
Offentlige lån	1.701.000	0	1.701.000	0
Gæld til pengeinstitutter	250.246	40.700	209.546	242.500
Deposita	234.200	0	234.200	0
	12.498.325	**388.913**	**12.109.412**	**8.795.570**

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.313 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 18.310 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 501 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

This document has esignatur Agreement-ID: 0a34d3tugHK252400324

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Søren Brandt

Navn returneret af MitId: Søren Brandt
Direktør
ID: ee1d3825-a0ae-479b-bdc6-d502af400d82
IP-adresse: 212.10.127.228:5067
Dato for underskrift: 17-03-2025 08:35:48 CET (+01:00)
Underskrevet med MitId

Rasmus Brandt

Navn returneret af MitId: Rasmus Povl Brandt
Direktør
ID: acf95384-d5cb-40fc-8721-b0c9d0eb0321
IP-adresse: 194.177.230.198:34413
Dato for underskrift: 10-03-2025 16:08:50 CET (+01:00)
Underskrevet med MitId

Knud Østergaard

Navn returneret af MitId: Knud Mortensen Østergaard
Revisor
ID: 60b8e8de-ed84-4467-977b-d8571237dca0
IP-adresse: 212.112.156.51:57203
CVR-match med MitId
Dato for underskrift: 17-03-2025 14:03:06 CET (+01:00)
Underskrevet med MitId

Søren Brandt

Navn returneret af MitId: Søren Brandt
Dirigent
ID: ee1d3825-a0ae-479b-bdc6-d502af400d82
IP-adresse: 37.18.44.99:26454
Dato for underskrift: 19-03-2025 11:43:03 CET (+01:00)
Underskrevet med MitId

This document has esignatur Agreement-ID: 0a34d3tugHK252400324

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

Secured by esignatur