

Årsrapport for 2025

CB Ejendomme Nuuk ApS
Nuussuaq 39-107, 3905 Nuussuaq
CVR-nr. 44 01 74 90

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 15. juni 2026

Ib Christian Berg
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
 Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for CB Ejendomme Nuuk 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 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nuussuaq, den 15. juni 2026

Direktion

Ib Christian Berg
direktør

Selskabsoplysninger

Selskabet

CB Ejendomme Nuuk ApS
Nuussuaq 39-107
3905 Nuussuaq

CVR-nr.: 44017490

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025

Stiftet: 1. januar 2022

Regnskabsår: 4. regnskabsår

Hjemsted: Sermersooq

Direktion

Ib Christian Berg, direktør

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom og anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på kr. 14.262, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på kr. 2.760.807.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CB Ejendomme Nuuk ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2025 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af varer og tjenesteydelser, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver 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, , amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	Brugstid
Bygninger	25 år

Anvendt regnskabspraksis

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af direkte færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningers omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld 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 amortisering 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 nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Bruttofortjeneste		804.405	733.678
Personaleomkostninger	1	<u>-602.399</u>	<u>-263.392</u>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	<u>-83.422</u>	<u>-39.000</u>
Finansielle omkostninger	3	<u>-96.341</u>	<u>-68.048</u>
Resultat før skat		22.243	363.238
Skat af årets resultat	4	<u>-7.981</u>	<u>-94.440</u>
Årets resultat		<u>14.262</u>	<u>268.798</u>
Overført resultat		<u>14.262</u>	<u>268.798</u>
		<u>14.262</u>	<u>268.798</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		6.682.320	4.636.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		501.038	0
Forudbetaling for materielle anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>1.064.506</u>
Materielle anlægsaktiver	5	<u>7.183.358</u>	<u>5.700.506</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>7.183.358</u>	<u>5.700.506</u>
Råvarer og hjælpematerialer		<u>426.524</u>	<u>47.774</u>
Varebeholdninger		<u>426.524</u>	<u>47.774</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		37.820	45.800
Andre tilgodehavender		1.064.506	16.362
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>8.629</u>
Tilgodehavender		<u>1.102.326</u>	<u>70.791</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.528.850</u>	<u>118.565</u>
Aktiver i alt		<u><u>8.712.208</u></u>	<u><u>5.819.071</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		<u>2.710.807</u>	<u>2.696.545</u>
Egenkapital		<u>2.760.807</u>	<u>2.746.545</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>821.695</u>	<u>813.714</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>821.695</u>	<u>813.714</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>1.018.404</u>	<u>1.090.443</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>1.018.404</u>	<u>1.090.443</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	72.000	71.000
Banker		2.595.908	481.303
Leverandører af varer og tjenesteydelser		598.824	56.531
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		364.652	405.934
Selskabsskat		64.157	64.157
Anden gæld		<u>415.761</u>	<u>89.444</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>4.111.302</u>	<u>1.168.369</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>5.129.706</u>	<u>2.258.812</u>
Passiver i alt		<u>8.712.208</u>	<u>5.819.071</u>

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	50.000	2.696.545	2.746.545
Årets resultat	0	14.262	14.262
Egenkapital 31. december 2025	50.000	2.710.807	2.760.807

Noter

	2025	2024
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	534.375	244.550
Pensioner	26.719	2.228
Andre omkostninger til social sikring	10.657	2.666
Andre personaleomkostninger	30.648	13.948
	602.399	263.392
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	1	1
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	83.422	39.000
	83.422	39.000
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	96.341	68.048
	96.341	68.048
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	64.157
Årets udskudte skat	7.981	30.283
	7.981	94.440

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Forudbetaling for materielle anlægsaktiver
Kostpris 1. januar 2025	4.750.000	0	1.064.506
Tilgang i årets løb	2.101.000	529.780	0
Afgang i årets løb	0	0	-1.064.506
Kostpris 31. december 2025	6.851.000	529.780	0
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	114.000	0	0
Årets afskrivninger	54.680	28.742	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2025	168.680	28.742	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	6.682.320	501.038	0

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2025	Gæld 31. december 2025	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.161.443	1.090.404	72.000	730.000
	1.161.443	1.090.404	72.000	730.000

7 Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser, der ikke er indregnet i balancen

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.470, er der givet pant i bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør t.kr. 6.682.