

Anouk ApS
Iiminaq 035
3905 Nuussuaq

CVR. nr. 12743327

Årsrapporten for 1/1 - 31/12 2018

Årsrapporten er aflagt uden revision

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 04-06-2019



Harald Morten Nordahl
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Ledelsesberetning	4
Regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance 31. december	10
Noter	12

Anouk ApS

Selskabsoplysninger

Selskabet	Anouk ApS Iiminaq 35 Postboks 1734 3905 Nuussuaq Kommuneqarfik Sermersooq
Telefon:	+299 587418
CVR-nr. Regnskabsår	12743327 01-01-2018 - 31-12-2018
Direktion	Susanne Kirsten Mona Wallbohm Harald Morten Nordahl
Revision	Revisionsfirmaet Per Abelsen Postboks 1831 3900 Nuuk
Pengeinstitut	Banknordik A/S Postboks 569 3900 Nuuk

Anouk ApS

Ledespåtegning

Direktion har dags dato behandlet og godkendt Årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018 for Anouk ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige. Årsregnskabet giver derfor efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter.

Vi anser betingelserne for fravalg af revisionen for opfyldt. Selskabets kommende årsrapport 2018, vil således ikke være revideret.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nuuk, den 04-06-2019
Direktionen for Anouk ApS



Harald Morten Nordahl



Susanne Kirsten Mona Wallbohm

Anouk ApS

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i Anouk ApS

Erklæring om review af årsregnskabet

Jeg har udført review af årsregnskabet for Anouk ApS for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Virksomhedens ledelse har ansvaret for udarbejdelse af et årsregnskabet, 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.

Revisors ansvar

Mit ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Jeg har udført mit review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at jeg skal udtrykke en konklusion om, hvorvidt jeg er blevet bekendt med forhold, der giver mig grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at jeg overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Jeg udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er jeg ikke blevet bekendt med forhold, der giver mig anledning til at konkludere, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for 01-01-2018 - 31-12-2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde en ledelsesberetning, der indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Mit review har ikke omfattet ledelsesberetningen, men jeg har gennemlæst ledelsesberetningen med henblik på at konstatere, om der er overensstemmelse med årsregnskabet. Det er på denne baggrund min opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Nuuk, den 04-06-2019

Revisionsfirmaet Per Abelsen


Per Abelsen

Registreret revisor

Mne9220

Anouk ApS

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Anouk ApS for 1/1 - 31/12 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Virksomhedens hovedaktivitet

Selskabets formål er primært at eje og administrere ejendomme.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 323 t.kr. efter skat. Resultatet er som forventet og vurderes som værende tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er fra statusdagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold af væsentlig betydning for vurdering af årsregnskabet.

Virksomhedens forventede udvikling

Selskabet forventer at såvel aktivitet som indtjening vil udvikle sig positivt de kommende regnskabsperioder.

Anouk ApS

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag.

Indledning.

Årsrapporten for Anouk ApS for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Med henvisning til årsregnskabslovens paragraf 32, stk. 1, er årsrapporten udarbejdet i sammendraget form.

Generelt om indregning og måling.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Afledte finansielle instrumenter.

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre gældsforpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Anouk ApS

Resultatopgørelse.

Nettoomsætning.

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, indtægterne vedrører, uanset betalings-tidspunktet.

Ejendomsomkostninger.

Omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme samt forsikringer m.v.

Administrationsomkostninger.

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til juridisk assistance, revisor, samt kontorartikler m.v.

Andre driftsindtægter/-omkostninger.

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster.

Finansielle indtægter omfatter renter samt regulering af finansielle instrumenter.

Finansielle omkostninger omfatter renter og låneomkostninger, samt regulering af finansielle instrumenter.

Skat af årets resultat.

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner. Den skat, der indregnes i resultatopgørelsen, klassificeres som henholdsvis skat af ordinær drift og skat af ekstraordinære poster. Ved beregningen er anvendt en skatteprocent på 31,8 pct.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Anouk ApS

Balancen.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af en ekstern vurdering, eller på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel sammenholdt med sammenlignelige handler i Nuuk.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Tilgodehavender.

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Udskudte skatteaktiviteter og -forpligtelser.

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige 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.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet.

Anouk ApS

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Finansielle gældsforpligtelser.

Gæld måles til nominel restgæld. Hvis lånoptagelsen er forbundet med væsentlige kurstab eller kursgevinster, måles gælden til amortiseret kostpris. Væsentlige kurstab og gevinster fordeles over lånets løbetid med lige store beløb hvert år (simpelt gennemsnit).

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

	Note	1/1 - 31/12 2018 kr.	1/1 - 31/12 2017 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		796.084	694.533
Værdiregulering samt gevinst og tab ved afh. af investerings ejendomme	2	210.827	0
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		1.006.911	694.533
Andre finansielle indtægter		86.346	135.003
Øvrige finansielle omkostninger	1	-556.402	-365.728
RESULTAT FØR SKAT OG EKSTRAORDINÆRE POSTER		536.854	463.808
Skat af årets resultat	4	-213.443	-121.336
ÅRETS RESULTAT		323.411	342.472
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat		323.411	342.472
		323.411	342.472

Balance 31. december

	Note	2018 kr.	2017 kr.
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Investeringsejendomme		11.836.688	9.271.424
Materielle anlægsaktiver	3	11.836.688	9.271.424
ANLÆGSAKTIVER		11.836.688	9.271.424
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		59.500	42.000
Andre tilgodehavender		0	80.436
Tilgodehavender		59.500	122.436
Likvide beholdninger		166.155	0
OMSÆTNINGSAKTIVER		225.615	122.436
AKTIVER		12.062.303	9.393.860

Balance 31. december

	Note	2018 kr.	2017 kr.
PASSIVER			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		834.316	510.905
EGENKAPITAL	5	959.316	635.905
Hensættelser til udskudt skat		541.534	333.391
HENSATTE FORPLIGTELSER	6	541.534	333.391
Gæld til realkreditinstitutter		2.257.857	2.349.302
Kreditinstitutter i øvrigt		5.419.567	5.240.084
Langfristede gældsforpligtelser	7	7.677.424	7.589.387
Gæld til realkreditinstitutter		91.445	91.172
Kreditinstitutter i øvrigt		376.384	335.007
Udlægskredit		1.921.314	348.498
Modtagne forudbetalinger fra kunder		136.500	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		52.800	6.000
Anden gæld	8	92.406	12.500
Gæld til virksomhedsdeltagere		213.180	42.000
Kortfristede gældsforpligtelser		2.884.029	835.177
GÆLDSFORPLIGTELSER		10.561.453	8.424.564
PASSIVER		12.062.303	9.393.860
Pantsætninger m.v.	9		

Noter

Note 1. Særlige poster

I posten andre finansielle udgifter er indregnet effekten af den i 2017 fejlagtig indregnede dagsværdi i ændring af finansielle instrumenter, den samlede korrektion der hidrører 2017 andrager t.kr. 160.

Note 2 – Værdireguleringer samt tab og gevinst ved afhændelse af investeringsejendomme

	1/1 - 31/12 2018	1/1 - 31/12 2017
Værdireguleringer af investeringsejendomme	210.827	0
Tab/gevinst ved afh. investeringsejendomme	0	0
	210.827	0

Note 3 - Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme
Kostpris primo	9.271.424
Tilgang i årets løb	2.354.438
Kostpris ultimo	11.625.862
Årets værdiregulering ejendom	210.827
Værdiregulering ultimo	210.827
Regnskabsmæssig værdi ultimo	11.836.688

Usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendomme.

Ved udarbejdelsen af årsrapporten har ledelsen foretaget en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og måling af selskabets ejendomme.

Ledelsens vurderinger er foretaget på baggrund af en ekstern vurdering, eller på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel sammenholdt med sammenlignelige handler i Nuuk.

Der er et begrænset fungerende marked for ejendomme på Grønland og derved et lavt sammenligningsgrundlag.

De anvendte afkastkrav som indgår i ovennævnte samlede vurdering er baseret på normaliserede driftsresultater samt under hensyntagen til lejlighedernes beliggenhed samt vilkår og betingelser i lejekontrakter m.v. De anvendte afkastkrav er på henholdsvis 6% og 8,5% og det samlede normaliserede anvendte driftsresultat er på t.kr. 954.

Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommene er udtryk for det gældende markedsniveau.

Anouk ApS

Eftersom det er vanskeligt at forudse de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, må det forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med målingen af de enkelte ejendommers dagsværdi.

Note 4 - Selskabsskat

	<u>1/1 - 31/12</u> <u>2018</u>	<u>1/1 - 31/12</u> <u>2017</u>
Skat af årets resultat	0	0
Ændring i udskudt skat	208.143	121.336
Selskabsskat vedrørende t.år	5.300	0
	<u>213.443</u>	<u>121.336</u>

Note 5 - Egenkapitalforklaring

Egenkapitalbevægelser

	<u>Anparts-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>Forslag til</u> <u>udbytte</u>	<u>Ultimo</u>
Egenkapital primo	125.000	510.905	0	635.905
Overført resultat		323.411	0	323.411
	<u>125.000</u>	<u>834.316</u>	<u>0</u>	<u>959.316</u>

Note 6 - Udskudt skat

	<u>1/1 - 31/12</u> <u>2018</u>	<u>1/1 - 31/12</u> <u>2017</u>
Hensættelse primo	333.391	212.055
Årets ændring	208.143	121.336
Hensættelse ultimo	<u>541.534</u>	<u>333.391</u>

Note 7 - Langfristede gældsforpligtigelser

Af de langfristede gældsforpligtigelser forfalder kr. 5.248.914 efter mere end 5 år efter balance-tidspunktet.

Note 8 – Anden gæld

I posten anden gæld er indregnet negativ dagsværdi af renteswap på t.kr. 70. Renteswappen er indgået til sikring af en fast rente af selskabets variabelt forrentede banklån. Renteswappen har en hovedstol på t.kr. 2.557, og sikre en fast rente på 3,53% frem til 30/9 2021. Differencerente afregnes kvartalsvist. Banklånet og renteswappen er indgået med samme modpart.

Note 9 – Pantehæftelser m.v.

Til sikkerhed for gæld til DLR kredit og Banknordik A/S samt offentlige lån tjener ejerpantebreve i alt nom. kr. 12.983.800 i selskabets ejerlejligheder i Nuuk hvis regnskabsmæssige værdi er kr. 11.836.688.

Til sikkerhed for mellemværende med NC ejerforening samt Nuuk Centerforening tjener pantebreve i alt nom. 200.000 i selskabets butiksejerlejligheder i Nuuk Center.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforeningen knyttet til ejendom B-nr. 3921, ejerlejlighed 103 tjener pantebrev i alt nom. 30.000 og ejendom B2820 tjener pantebrev i alt nom. 45.000.