

**Anouk ApS**


Iiminaq 035  
3905 Nuussuaq

CVR. nr. 12743327  
reg.nr. 559.747

**Årsrapporten for 1/1 - 31/12 2017**

Årsrapporten er aflagt uden revision

Godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 10-07-2018



Harald Morten Nordahl  
Dirigent

Anouk ApS

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger .....	1
Ledelsespåtegning .....	2
Den uafhængige revisors erklæring.....	3
Ledelsesberetning.....	4
Regnskabspraksis .....	5
Resultatopgørelse .....	8
Balance 31. december .....	9
Noter.....	11

Anouk ApS

Selskabsoplysninger

Selskabet	Anouk ApS Iiminaq 35 Postboks 1734 3905 Nuussuaq Kommuneqarfik Sermersooq
Telefon:	+299 557418
CVR-nr. Regnskabsår	12743327 01-01-2017 - 31-12-2017
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

## Ledelsespåtegning


Direktion har dags dato behandlet og godkendt Årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017 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.

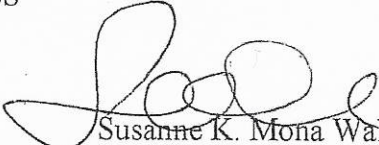
Vi anser betingelserne for fravalg af revisionen for opfyldt. Selskabets kommende årsrapport 2018, vil således ikke være revideret.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nuuk, den 10-07-2018  
Direktionen for Anouk ApS



Harald Morten Nordahl



Susanne K. 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 01-01-2017 - 31-12-2017. 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 01-01-2017 - 31-12-2017 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 10/7 2018

Revisionsfirmaet Per Abelsen



Per Abelsen

Registreret revisor

Anouk ApS

## **Ledelsesberetning**

Årsrapporten for Anouk ApS for 1/1 - 31/12 2017 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 342 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.

## **Regnskabspraksis**

### **Regnskabsgrundlag.**

#### Indledning.

Årsrapporten for Anouk ApS for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017 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 sammen-  
draget 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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.

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.

### Finansielle poster.

Finansielle indtægter omfatter renter samt regulering af prioritetsgæld.

Finansielle omkostninger omfatter renter, kurstab på obligationer og regulering af prioritetsgæld.

### 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 skat af årets resultat. 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.**

Materielle anlægsaktiver.

Grunde og bygninger måles til dagsværdi baseret på enten en ekstern vurdering eller på baggrund af sammenlignelige handler i Nuuk. Årets regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på aktiverne.

Andre materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Aktiver med en kostpris på under 15.000 kr. omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af andre materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsudgifter.

Tilgodehavender.

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, 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 skatteforpligtelser.

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 og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Finansielle gældsforpligtelser.

Gæld måles til nominel restgæld. Hvis låne optagelsen 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 2017 kr.	1/1 - 31/12 2016 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		<b>694.533</b>	<b>682.478</b>
Værdiregulering samt gevinst og tab ved afh. af investerings ejendomme	1	0	0
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		<b>694.533</b>	<b>682.478</b>
Andre finansielle indtægter		135.003	0
Øvrige finansielle omkostninger		-365.728	-406.711
RESULTAT FØR SKAT OG EKSTRAORDINÆRE POSTER		<b>463.808</b>	<b>275.767</b>
Skat af årets resultat	4	-121.336	-112.385
ÅRETS RESULTAT		<b>342.472</b>	<b>163.382</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat		342.472	163.382
		<b>342.472</b>	<b>163.382</b>

**Balance 31. december**

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>AKTIVER</b>			
Anlægsaktiver			
Investeringsejendomme		9.271.424	7.616.250
Materielle anlægsaktiver	2	<b>9.271.424</b>	<b>7.616.250</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		<b>9.271.424</b>	<b>7.616.250</b>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		42.000	17.500
Andre tilgodehavender	3	80.436	0
Tilgodehavender		<b>122.436</b>	<b>17.500</b>
Likvide beholdninger		<b>0</b>	<b>3.325</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		<b>122.436</b>	<b>20.825</b>
<b>AKTIVER</b>		<b>9.393.860</b>	<b>7.637.075</b>

Anouk ApS

## Balance 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>PASSIVER</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		510.905	168.433
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>5</b>	<b>635.905</b>	<b>293.433</b>
Hensættelser til udskudt skat		333.391	212.055
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>6</b>	<b>333.391</b>	<b>212.055</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.349.302	1.495.834
Kreditinstitutter i øvrigt		5.240.084	5.240.913
Langfristede gældsforpligtelser	<b>7</b>	<b>7.589.387</b>	<b>6.736.747</b>
Gæld til realkreditinstitutter		91.172	64.316
Kreditinstitutter i øvrigt		335.007	320.025
Drifts- og udlægskredit		348.498	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.000	0
Anden gæld		12.500	10.500
Gæld til virksomhedsdeltagere		42.000	0
Kortfristede gældsforpligtelser		<b>835.177</b>	<b>394.841</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		<b>8.424.564</b>	<b>7.131.588</b>
<b>PASSIVER</b>		<b>9.393.860</b>	<b>7.637.075</b>
Pantsætninger m.v.	<b>8</b>		

## Noter

### Note 1 - Værdireguleringer samt tab og gevinst ved afhændelse af investeringsejendomme

	1/1 - 31/12 2017	1/1 - 31/12 2016
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	0
Tab/gevinst ved afh. investeringsejendomme	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

### Note 2 - Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris primo	7.616.250	0
Tilgang i årets løb	1.655.174	0
Kostpris ultimo	9.271.424	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<b>9.271.424</b>	<b>0</b>

#### Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver udgør:

	1/1 - 31/12 2017	1/1 - 31/12 2016
Af- og nedskrivninger	0	0

#### 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 prisen for sammenlignelige handler i Nuuk. Hvor der ikke har været sammenlignelige handler eller hvor markedet som helhed skønnes ændret er værdiansættelsen foretaget efter den afkastbaserede metode, og / eller ved indhentelse af ejendomsmæglervurderinger.

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

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

Eftersom det er vanskeligt at forudse de faktuelle ejendoms- og markedets forhold over en år-række, 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 ejendomes dagsværdi.

**Note 3 - Andre tilgodehavender**

Under andre tilgodehavender indgår positiv dagsværdi af renteswap på t.kr. 80. Renteswappen er indgået til sikring af en fast rente af selskabets variabelt forrentede banklån. Renteswappen har en hovedstol på t.kr. 2.688, 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 4 - Selskabsskat**

	<u>1/1 - 31/12</u> 2017	<u>1/1 - 31/12</u> 2016
Ændring i udskudt skat	121.336	112.385
Selskabsskat vedrørende tidligere år	0	0
	<u><b>121.336</b></u>	<u><b>112.385</b></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	168.433	0	293.433
Overført resultat		342.472	0	342.472
	<u>125.000</u>	<u>510.905</u>	<u>0</u>	<u>635.905</u>

**Note 6 - Udskudt skat**

	<u>1/1 - 31/12</u> 2017	<u>1/1 - 31/12</u> 2016
Hensættelse primo	212.055	99.670
Årets ændring	121.336	112.385
Hensættelse ultimo	<u><b>333.391</b></u>	<u><b>212.055</b></u>

**Note 7 - Langfristede gældsforpligtigelser**

Af de langfristede gældsforpligtigelser forfalder kr. 5.354.355 efter mere end 5 år efter balance-tidspunktet.

### **Note 8 – Pantsætninger m.v.**

Til sikkerhed for gæld til DLR kredit og Banknordik A/S tjener ejerpantebreve i alt nom. kr. 10.688.800 i selskabets butiksejerlejligheder i Nuuk Center hvis regnskabsmæssige værdi er kr. 9.271.424.

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.