

Anouk ApS

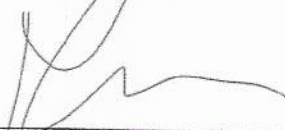
Inneruulat 14
Postboks 4100
3905 Nuussuaq

CVR-nr. 12743327

Årsrapport

01-01-2023 - 31-12-2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 15-06-2024



Harald Morten Nordahl
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 for Anouk ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nuuk, den 15-06-2024

Direktion



Susanne Kirsten Mona Wallbohm



Harald Morten Nordahl

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Anouk ApS

Jeg har opstillet årsregnskabet for Anouk ApS for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Jeg har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Jeg har anvendt min faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg 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.

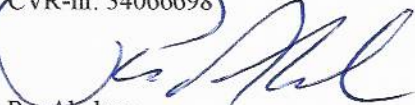
Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er jeg ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet mig til brug for at opstille årsregnskabet. Jeg udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nuuk, den 15-06-2024

Revisionsfirmaet Per Abelsen

CVR-nr. 34066698



Per Abelsen

Registreret revisor

mne9220

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Anouk ApS Inneruulat 14 Postboks 4100 3905 Nuussuaq
Telefon	+299 291971
CVR-nr.	12743327
Stiftelsesdato	20-08-2014
Hjemsted	Sermersooq
Regnskabsår	01-01-2023 - 31-12-2023
Direktion	Susanne Kirsten Mona Wallbohm Harald Morten Nordahl
Revisor	Revisionsfirmaet Per Abelsen Postboks 1831 3900 Nuuk
Mobil	+299 550663
CVR-nr.	34066698
Pengeinstitut	Banknordik A/S Postboks 569 3900 Nuuk

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje og administrere ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 udviser et resultat på kr. 571.400, og selskabets balance pr. 31-12-2023 udviser en balancesum på kr. 12.799.612, og en egenkapital på kr. 4.006.170.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Anouk ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsindtægter, og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, indtægterne vedrører uanset betalingstidspunktet

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsdrift og administration.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Årets skat er indregnet med en skatteprocent på 26,5%

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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 til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Gældsforpligtelser

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

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste		1.032.378	1.078.556
Driftsresultat		1.032.378	1.078.556
Andre finansielle indtægter		9.059	0
Andre finansielle omkostninger	1	-256.837	-233.211
Resultat før skat		784.600	845.344
Skat af årets resultat	2	-213.200	-229.299
Årets resultat		571.400	616.045
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		571.400	616.045
Resultatdisponering		571.400	616.045

Balance 31. december

	Note	2023 kr.	2022 kr.
AKTIVER			
Investeringsejendomme	3	<u>12.097.476</u>	<u>12.097.476</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>12.097.476</u>	<u>12.097.476</u>
Anlægsaktiver		<u>12.097.476</u>	<u>12.097.476</u>
Andre tilgodehavender		<u>276.427</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>276.427</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>425.710</u>	<u>521.888</u>
Omsætningsaktiver		<u>702.136</u>	<u>521.888</u>
Aktiver		<u>12.799.612</u>	<u>12.619.363</u>

Balance 31. december

	Note	2023 kr.	2022 kr.
PASSIVER			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		3.881.170	3.309.770
Egenkapital		4.006.170	3.434.770
Hensættelser til udskudt skat	4	1.384.870	1.232.302
Hensatte forpligtelser		1.384.870	1.232.302
Gæld til realkreditinstitutter		3.132.841	3.309.129
Kreditinstitutter i øvrigt		3.388.500	3.798.822
Langfristede gældsforpligtelser	5	6.521.341	7.107.950
Gæld til realkreditinstitutter		176.288	173.276
Kreditinstitutter i øvrigt		389.292	374.021
Modtagne forudbetalinger fra kunder		90.000	90.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		29.974	28.500
Selskabsskat		188.998	128.366
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		0	37.498
Gæld til virksomhedsdeltagere		12.680	12.680
Kortfristede gældsforpligtelser		887.232	844.341
Gældsforpligtelser		7.408.572	7.952.292
Passiver		12.799.612	12.619.363
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

Noter

1. Finansielle omkostninger	2023	2022
Andre finansielle omkostninger	256.837	233.211
	256.837	233.211
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	55.332	65.667
Selskabsskat vedrørende t.år	5.300	5.300
Ændring i udskudt skat	152.568	158.332
	213.200	229.299
3. Investerings ejendomme		
Kostpris primo	11.514.574	11.514.574
Kostpris ultimo	11.514.574	11.514.574
Dagsværdireguleringer primo	582.902	582.902
Dagsværdireguleringer ultimo	582.902	582.902
Regnskabsmæssig værdi ultimo	12.097.476	12.097.476

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 i intervallet 5,3% til 12% og det samlede normaliserede anvendte driftsresultat er på t.kr. 1.090.

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

Eftersom det er vanskeligt at forudse de faktuelle ejendoms- og markedsforskeligheder 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.

4. Hensættelser til udskudt skat

	2023	2022
Hensættelse til u.sk. primo	1.232.302	1.073.970
Hensættelser til udskudt skat	152.568	158.332
Saldo ultimo	1.384.870	1.232.302

Noter

5. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.132.841	176.288	2.396.432
Gæld til banker og kreditinstitutter i øvrigt	3.388.500	389.292	2.435.350
	6.521.341	565.580	4.831.782

6. Eventualforpligtelser

Selskabet har overfor BankNordik A/S afgivet selvskyldnerkaution. Kautionen dækker Nønne ApS' mellemværende med banken.

Pr. statusdagen havde Nønne ApS ingen nettogæld til BankNordik A/S.

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til DLR-kredit og Banknordik A/S samt offentlige lån tjener ejerpantebreve i alt nom. kr. 12.696.960 i selskabets ejerlejligheder i Nuuk hvis regnskabsmæssige værdi er kr. 12.097.476.

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 og ejendom B-nr. 4185, ejerlejlighed 501 tjener pantebreve i alt nom. 70.000.