

Anouk ApS

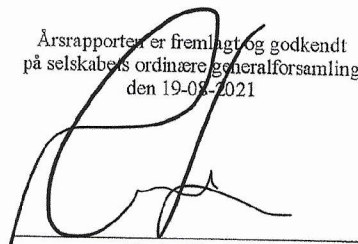
Iiminaq 035
Postboks 1734
3905 Nuussuaq

CVR-nr. 12743327

Årsrapport

01-01-2020 - 31-12-2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 19-03-2021



Morten Nordahl
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors reviewerklæring	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 01-01-2020 - 31-12-2020 for Anouk ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

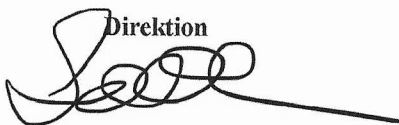
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nuuk, den 19-08-2021

Direktion



Susanne Kirsten Mona Wallbohm



Harald Morten Nordahl

Den uafhængige revisors reviewerklæring

Til kapitalejerne i Anouk ApS

Jeg har udført review af årsregnskabet for Anouk ApS for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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 grønlandsk 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 grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nuuk, den 19-08-2021

Revisionsfirmaet Per Abelsen

CVR-nr. 34066698



Per Abelsen

Registreret revisor

mne9220

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Anouk ApS Iiminaq 035 Postboks 1734 3905 Nuussuaq
Telefon	+299 587418
CVR-nr.	12743327
Stiftelsesdato	20-08-2014
Hjemsted	Sermersooq
Regnskabsår	01-01-2020 - 31-12-2020
Direktion	Susanne Kirsten Mona Wallbohm Harald Morten Nordahl
Revisor	Revisionsfirmaet Per Abelsen Postboks 1831 3900 Nuuk 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 01-01-2020 - 31-12-2020 udviser et resultat på kr. 762.682, og selskabets balance pr. 31-12-2020 udviser en balancesum på kr. 15.333.074, og en egenkapital på kr. 2.310.306.

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 såvel aktivitet som indtjening i det kommende regnskabs år.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Anouk ApS for 1/1 - 31/12 2020 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

Generelt om indregning og måling

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 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

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 hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til, ejendomsdrift og administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, samt regulering af finansielle instrumenter.

Anvendt regnskabspraksis

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. Årets skat er indregnet med en skatteprocent på 26,5%.

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

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 til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtigelser

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser måles og indregnes 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, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

Resultatopgørelse

	Note	1/1 - 31/12 2020 kr.	1/1 - 31/12 2019 kr.
Bruttofortjeneste		983.572	1.038.855
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme samt gevinst og tab ved afhændelse heraf	1	400.287	65.563
Driftsresultat		1.383.859	1.104.418
Andre finansielle indtægter		24.144	16.915
Finansielle omkostninger	2	-357.657	-431.475
Resultat før skat		1.050.346	689.859
Skat af årets resultat	3	-287.664	-101.551
Årets resultat		762.682	588.308
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		762.682	588.308
Resultatdisponering		762.682	588.308

Balance 31. december

	Note	2020 kr.	2019 kr.
AKTIVER			
Investeringsjendomme	4	9.651.250	11.902.251
Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	5	139.257	0
Materielle anlægsaktiver		9.790.508	11.902.251
Anlægsaktiver		9.790.508	11.902.251
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		25.000	0
Andre tilgodehavender		47.173	0
Tilgodehavender		72.173	0
Likvide beholdninger		5.470.394	135.421
Omsætningsaktiver		5.542.567	135.421
Aktiver		15.333.074	12.037.672

Balance 31. december

	Note	2020 kr.	2019 kr.
PASSIVER			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		2.185.306	1.422.624
Egenkapital	6	2.310.306	1.547.624
Hensættelser til udskudt skat	7	873.350	643.085
Hensatte forpligtelser		873.350	643.085
Gæld til realkreditinstitutter		2.069.009	3.561.272
Kreditinstitutter i øvrigt		4.202.246	5.426.275
Langfristede gældsforpligtelser	8	6.271.255	8.987.547
Gæld til realkreditinstitutter		95.431	161.660
Kreditinstitutter i øvrigt		377.786	398.084
Udlægskredit		4.605.923	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	28.500
Selskabsskat		57.399	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	9	545.945	75.491
Gæld til virksomhedsdeltagere		195.680	195.680
Kortfristede gældsforpligtelser		5.878.164	859.415
Gældsforpligtelser		12.149.419	9.846.963
Passiver		15.333.074	12.037.672
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10		

Noter

	1/1 - 31/12 2020	1/1 - 31/12 2019
1. Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme samt gevinst og tab ved afhændelse heraf		
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	103.437	65.563
Tab/gevinst ved afhændelse af investeringsejendomme	296.850	0
	<u>400.287</u>	<u>65.563</u>
2. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	357.657	431.475
	<u>357.657</u>	<u>431.475</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	52.099	0
Selskabsskat vedrørende t.år	5.300	0
Ændring i udskudt skat	230.265	230.168
Ændring i udskudt skat afledt af ændret skatteprocent	0	-128.617
	<u>287.664</u>	<u>101.551</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	11.625.861	11.625.861
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	5.100.000	0
Afgang i årets løb	-7.454.438	0
Kostpris ultimo	<u>9.271.423</u>	<u>11.625.861</u>
Dagsværdireguleringer primo	276.390	210.827
Årets reguleringer	169.000	65.563
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	-65.563	0
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>379.827</u>	<u>276.390</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>9.651.250</u>	<u>11.902.251</u>

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 6% til 8,5% og det samlede normaliserede anvendte driftsresultat er på t.kr. 773.

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

Eftersom det er vanskeligt at forudsæ de faktuelle ejendoms- og markedsforshold 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

Noter

	1/1 - 31/12 2020	1/1 - 31/12 2019
5. Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	0	0
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	139.257	0
Kostpris ultimo	139.257	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	139.257	0

6. Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital primo	125.000	1.422.624	0	1.547.624
Forslag til årets resultatdisponering		762.682	0	762.682
	125.000	2.185.306	0	2.310.306

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

7. Hensættelser til udskudt skat

Hensættelse til u. skat primo	643.085	541.534
Hensættelser til udskudt skat	230.265	101.551
Saldo ultimo	873.350	643.085

8. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.069.009	95.431	1.666.255
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	4.202.246	377.786	2.154.232
	6.271.255	473.217	3.820.487

9. Anden gæld

I posten anden gæld er indregnet negativ dagsværdi af renteswap på t.kr. 29. Renteswappen er indgået til sikring af en fast rente af selskabets variabelt forrentede banklån. Renteswappen løber frem til 30/9 2021. Differencerente afregnes kvartalsvist. Banklånet og renteswappen er indgået med samme modpart.

Noter

10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til DLR kredit og Banknordik A/S samt offentlige lån tjener ejerpantebreve i alt nom. kr. 10.668.800 i selskabets ejerlejligheder i Nuuk hvis regnskabsmæssige værdi er kr. 9.651.250.

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.