

Anouk ApS

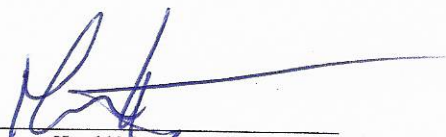
Iiminaq 035
Postboks 1734
3905 Nuussuaq

CVR-nr. 12743327

Årsrapport

01-01-2019 - 31-12-2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 13-10-2020



Harald Morten Nordahl
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | |
|---|----|
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors reviewerklæring | 2 |
| Virksomhedsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse | 8 |
| Balance | 9 |
| Noter | 11 |

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2019 - 31-12-2019 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. 31-12-2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2019 - 31-12-2019.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nuuk, den 13-10-2020

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 01-01-2019 - 31-12-2019, 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. 31-12-2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2019 - 31-12-2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nuuk, den 13-10-2020

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 | 01-01-2019 - 31-12-2019 |
| 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 01-01-2019 - 31-12-2019 udviser et resultat på kr. 588.308, og selskabets balance pr. 31-12-2019 udviser en balancesum på kr. 12.037.672, og en egenkapital på kr. 1.547.624.

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 2019 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.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

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.

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.

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 31,8% og udskudt skat 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 forpligtigelser 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 skatteforpligtigelser.

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.

Finansielle gældsforpligtigelser

Finansielle gældsforpligtigelser 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 gældsforpligtigelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

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 2019 kr. | 1/1 - 31/12 2018 kr. |
|--|------|-------------------------|-------------------------|
| Bruttofortjeneste | | 1.038.855 | 796.084 |
| Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme samt gevinst og tab ved afhændelse heraf | 1 | 65.563 | 210.827 |
| Driftsresultat | | 1.104.418 | 1.006.911 |
| Andre finansielle indtægter | | 16.915 | 86.346 |
| Finansielle omkostninger | 2 | -431.475 | -556.402 |
| Resultat før skat | | 689.859 | 536.854 |
| Skat af årets resultat | 3 | -101.551 | -213.443 |
| Årets resultat | | 588.308 | 323.411 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 588.308 | 323.411 |
| Resultatdisponering | | 588.308 | 323.411 |

Balance 31. december

| | Note | 2019 kr. | 2018 kr. |
|---|------|-------------------|-------------------|
| AKTIVER | | | |
| Investeringsejendomme | 4 | 11.902.251 | 11.836.688 |
| Materielle anlægsaktiver | | 11.902.251 | 11.836.688 |
| Anlægsaktiver | | 11.902.251 | 11.836.688 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 0 | 59.500 |
| Tilgodehavender | | 0 | 59.500 |
| Likvide beholdninger | | 135.421 | 166.115 |
| Omsætningsaktiver | | 135.421 | 225.615 |
| Aktiver | | 12.037.672 | 12.062.303 |

Balance 31. december

| | Note | 2019 kr. | 2018 kr. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| PASSIVER | | | |
| Virksomhedskapital | | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | | 1.422.624 | 834.316 |
| Egenkapital | 5 | 1.547.624 | 959.316 |
| Hensættelser til udskudt skat | 6 | 643.085 | 541.534 |
| Hensatte forpligtelser | | 643.085 | 541.534 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 3.561.272 | 2.257.857 |
| Kreditinstitutter i øvrigt | | 5.426.275 | 5.419.567 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 7 | 8.987.547 | 7.677.424 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 161.660 | 91.445 |
| Kreditinstitutter i øvrigt | | 398.084 | 376.384 |
| Udlægskredit | | 0 | 1.921.314 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 28.500 | 136.500 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 0 | 52.800 |
| Anden gæld | 8 | 75.491 | 92.406 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere | | 195.680 | 213.180 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 859.415 | 2.884.029 |
| Gældsforpligtelser | | 9.846.963 | 10.561.453 |
| Passiver | | 12.037.672 | 12.062.303 |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger | 9 | | |

Noter

| | 1/1 - 31/12 2019 | 1/1 - 31/12 2018 |
|---|-------------------|-------------------|
| 1. Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme samt gevinst og tab ved afhændelse heraf | | |
| Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme | 65.563 | 210.827 |
| | 65.563 | 210.827 |
| 2. Finansielle omkostninger | | |
| Andre finansielle omkostninger | 431.475 | 556.402 |
| | 431.475 | 556.402 |
| 3. Skat af årets resultat | | |
| Selskabsskat vedrørende t.år | 0 | 5.300 |
| Ændring i udskudt skat | 230.168 | 208.143 |
| Ændring i udskudt skat afledt af ændret skatteprocent | -128.617 | 0 |
| | 101.551 | 213.443 |
| 4. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris primo | 11.625.861 | 9.271.424 |
| Tilgang i årets løb, herunder forbedringer | 0 | 2.354.438 |
| Kostpris ultimo | 11.625.861 | 11.625.862 |
| Dagsværdireguleringer primo | 210.827 | 0 |
| Årets reguleringer | 65.563 | 210.827 |
| Dagsværdireguleringer ultimo | 276.390 | 210.827 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 11.902.251 | 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 i intervallet 5% til 8,5% og det samlede normaliserede anvendte driftsresultat er på t.kr. 936.

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 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.

Noter

1/1 - 31/12 2019

1/1 - 31/12 2018

5. Egenkapitalopgørelse

| | <u>Virksomhedskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>Forslag til udbytte</u> | <u>I alt</u> |
|---------------------------------------|---------------------------|--------------------------|----------------------------|------------------|
| Egenkapital primo | 125.000 | 834.316 | 0 | 959.316 |
| Forslag til årets resultatdisponering | | 588.308 | 0 | 588.308 |
| | <u>125.000</u> | <u>1.422.624</u> | <u>0</u> | <u>1.547.624</u> |

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

6. Hensættelser til udskudt skat

| | | |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Hensættelse til u.skat primo | 541.534 | 333.391 |
| Hensættelser til udskudt skat | 101.551 | 208.143 |
| Saldo ultimo | <u>643.085</u> | <u>541.534</u> |

7. Langfristede gældsforpligtelser

| | <u>Forfald efter 1 år</u> | <u>Forfald indenfor 1 år</u> | <u>Forfald efter 5 år</u> |
|-------------------------------------|---------------------------|------------------------------|---------------------------|
| Gæld til kreditinstitutter | 3.561.272 | 161.660 | 2.885.955 |
| Gæld til kreditinstitutter i øvrigt | 5.426.275 | 398.084 | 3.657.278 |
| | <u>8.987.547</u> | <u>559.744</u> | <u>6.543.233</u> |

8. Anden gæld

I posten anden gæld er indregnet negativ dagsværdi af renteswap på t.kr. 53. Renteswappen er indgået til sikring af en fast rente af selskabets variabelt forrentede banklån. Renteswappen har en hovedstol på t.kr. 2.475, og sikre en fast rente på 3,53% frem til 30/9 2021. Differencerente afregnes kvartalsvist. Banklånet og renteswappen er indgået med samme modpart.

9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

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. 11.902.251.

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.