

# Akku Estate ApS

Paarnarluk 2  
3905 Nuussuaq

Årsrapport  
1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**30/09/2020**

---

**Lars Nyborg**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Noter .....	12
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomheden

Akku Estate ApS  
Paarnarluk 2  
3905 Nuussuaq  
GL Grønland

CVR-nr: 12887213

Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

# Ledespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2019 - 31. december 2019 for Akku Estate ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Nuuk, den 01/01/2020

## Direktion

Jes Nyborg

Lars Nyborg

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering i fast ejendom.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets 3. regnskabsår udviser et overskud på 666 t.kr. efter skat (2018: 682 t.kr.), hvilket er tilfredsstillende.

Selskabets ejendomme har været fuldt udlejet i regnskabsåret.

Der er investeret 5,3 mio.kr. i ejendomme i året.

### *Ændring i regnskabspraksis*

Selskabets investeringsejendomme indregnes fra regnskabsåret 2019 til dagsværdi. Ændringen i regnskabs-praksis vurderes at give et mere retvisende billede af selskabets aktiver og egenkapital. Værdireguleringen udgør i alt 2,1 mio.kr. på investeringsejendommene, og korrigeret for udskudt skat påvirkes egenkapitalen primo med 1,2 mio.kr. Der henvises til omtale under anvendt regnskabspraksis samt note 2.

Selskabets soliditet er på 17.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til foregående periode.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som året før, bortset fra at investeringsejendomme nu indregnes til dagsværdi mod tidligere kostpris med fradrag af afskrivninger.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttoresultat

Det er valgt at sammendrage posterne lejeindtægter, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger i en linje benævnt bruttoresultat.

### Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i takt med indtjening.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme, administration mv.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger, provisioner samt amortiseringstillæg vedrørende gæld til kreditinstitutter mv.

## Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.

Udskudt skat indregnes og måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat indregnes med 26,5%.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoaktiver.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen. Som følge af ændring i regnskabspraksis er værdiregulering primo indregnet direkte på egenkapitalen.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på investeringsejendomme.

## **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

## **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

## **Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## **Prioritetsgæld**

Prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

## **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>1.109.243</b>	<b>1.330.000</b>
Personaleomkostninger .....		0	-20.000
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		0	-117.000
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>1.109.243</b>	<b>1.193.000</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....		-265.326	193.000
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>843.917</b>	<b>1.000.000</b>
Skat af årets resultat .....		-178.117	-318.000
<b>Årets resultat .....</b>		<b>665.800</b>	<b>682.000</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		665.800	682.000
<b>I alt .....</b>		<b>665.800</b>	<b>682.000</b>

# Balance 31. december 2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger .....		16.200.000	9.011.000
<b>Materielle aktiver i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>16.200.000</b>	<b>9.011.000</b>
<b>Langfristede aktiver i alt .....</b>		<b>16.200.000</b>	<b>9.011.000</b>
Likvide beholdninger .....		9.001	1.675.000
<b>Kortfristede aktiver i alt .....</b>		<b>9.001</b>	<b>1.675.000</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>16.209.001</b>	<b>10.686.000</b>

# Balance 31. december 2019

## Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overført resultat .....		2.625.990	711.000
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>2.750.990</b>	<b>836.000</b>
Udskudt skat .....		961.682	333.000
Gæld til realkreditinstitutter .....		8.384.380	3.683.000
Kreditinstitutter i øvrigt .....		3.360.960	2.227.000
<b>Langfristede forpligtelser i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>12.707.022</b>	<b>6.243.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		260.000	116.000
Gæld til banker .....		245.189	692.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....		30.100	33.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		215.700	2.766.000
<b>Kortfristede forpligtelser i alt .....</b>		<b>750.989</b>	<b>3.607.000</b>
<b>Forpligtelser i alt .....</b>		<b>13.458.011</b>	<b>9.850.000</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>16.209.001</b>	<b>10.686.000</b>
	Note		
Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser .....	3		

# Noter

## 1. Materielle aktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Produktionsanlæg og maskiner kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	9.093.764	0	0
Tilgang	5.257.650	0	0
Afgang	0	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>14.351.414</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Opskrivninger primo	1.480.039	0	0
Årets opskrivning	668.547	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>1.848.586</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivning primo	-219.961	0	0
Årets afskrivning	0	0	0
Reklassifikation vedr. ændring af regnskabspraksis	219.961	0	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>16.200.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 2. Langfristede forpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	8.644.380	260.000	8.384.380	7.300.000
Kreditinstitutter	3.360.960	0	3.360.960	3.360.960
Leasingforpligtelser	0	0	0	0
	<b>12.005.340</b>	<b>0</b>	<b>11.745.340</b>	<b>10.660.960</b>

## 3. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelse af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastkravet for selskabets ejendomme udgør gennemsnitligt 6% pr. 31.12.2019.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5% - point vil reducere dagsværdien med 1,2 mio.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

#### 4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter mv. er deponeret pantebreve på nom. 11.218 t.kr. i ejendomme.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme udgør 16.200 t.kr.

#### 5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2019</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	0