

## AN Udlejning ApS

Nuukullak 23, Postboks 190, 3900 Nuuk

CVR-nr. 12 93 95 23

### Årsrapport

**1. januar - 31. december 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. februar 2022.

---

Jacob Nitter Sørensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for AN Udlejning ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nuuk, den 17. februar 2022

### Direktion

Óla Jákup Magnussen

### Bestyrelse

Óla Jákup Magnussen  
Formand

Bo Eder-Jensen

Jacob Nitter Sørensen

Jimi Louis Holm-Dyring

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaverne i AN Udlejning ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for AN Udlejning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

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

Nuuk, den 17. februar 2022

### **Grønlands Revision A/S**

statsautoriserede revisorer  
CVR-nr. 41 76 26 67

**Per Jansen**

statsautoriseret revisor  
mne21323

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	AN Udlejning ApS Nuukullak 23 Postboks 190 3900 Nuuk  Telefon: +299 224922  CVR-nr.: 12 93 95 23 Hjemsted: Sermersooq Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Óla Jákup Magnussen, Formand Bo Eder-Jensen Jacob Nitter Sørensen Jimi Louis Holm-Dyring
<b>Direktion</b>	Óla Jákup Magnussen
<b>Revisor</b>	Grønlands Revision A/S, statsautoriserede revisorer Imaneq 18 3900 Nuuk
<b>Bankforbindelse</b>	Grønlandsbanken A/S, Imaneq 33, 3900 Nuuk

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i at opføre, eje og administrere ejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 348.447 kr. mod 346.547 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 163.762 kr. mod 104.566 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for AN Udlejning ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og omkostninger vedrørende investeringsejendomme.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat af årets resultat

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

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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 under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Selskabsskat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>348.447</b>	<b>346.547</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	111.710	132.378
<b>Driftsresultat</b>	<b>460.157</b>	<b>478.925</b>
Andre finansielle indtægter	1.702	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	-236.349	-251.279
<b>Resultat før skat</b>	<b>225.510</b>	<b>227.646</b>
Skat af årets resultat	-61.748	-123.080
<b>Årets resultat</b>	<b>163.762</b>	<b>104.566</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	163.762	104.566
<b>Disponeret i alt</b>	<b>163.762</b>	<b>104.566</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	67.367.738	13.218.660
3	Investeringsejendomme	4.861.733	4.750.023
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>72.229.471</u>	<u>17.968.683</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>72.229.471</u></b>	<b><u>17.968.683</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Periodeafgrænsningsposter	<u>130.000</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>130.000</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	<u>979.236</u>	<u>29</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.109.236</u></b>	<b><u>29</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>73.338.707</u></b>	<b><u>17.968.712</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	200.000	200.000
5 Overført resultat	379.429	215.667
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>579.429</b>	<b>415.667</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	264.058	202.310
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>264.058</b>	<b>202.310</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	2.024.671	2.137.018
Kreditinstitutter i øvrigt	1.051.488	1.051.488
Deposita	185.000	185.000
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.261.159	3.373.506
6 Kortfristet del af langfristet gæld	112.347	110.807
Gæld til pengeinstitutter	67.772.065	2.207.642
Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.950	1.134.461
Selskabsskat	0	9.673
Anden gæld	1.318.699	10.514.646
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	69.234.061	13.977.229
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>72.495.220</b>	<b>17.350.735</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>73.338.707</b>	<b>17.968.712</b>

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Noter

	2021	2020
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	236.349	251.279
	<b>236.349</b>	<b>251.279</b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
		<b>Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver</b>
Kostpris 1. januar 2021		13.218.660
Tilgang		54.149.078
<b>Kostpris 31. december 2021</b>		<b>67.367.738</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>		<b>67.367.738</b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2021	4.617.645	4.617.645
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<b>4.617.645</b>	<b>4.617.645</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2021	132.378	0
Årets regulering til dagsværdi	111.710	132.378
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2021</b>	<b>244.088</b>	<b>132.378</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>4.861.733</b>	<b>4.750.023</b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

## Noter

---

### 3. Investeringsejendomme (fortsat)

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bøgført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	6,07 %
Højeste afkastprocent	7,00 %
Laveste afkastprocent	5,00 %

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 703 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 579 t.kr. til 62 t.kr.

### 4. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2021	200.000	200.000
	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>

### 5. Overført resultat

Overført resultat 1. januar 2021	215.667	111.101
Årets overførte overskud eller underskud	163.762	104.566
	<u>379.429</u>	<u>215.667</u>

## Noter

---

### 6. Gældsforpligtelser

	<b>Gæld i alt 31/12 2021</b>	<b>Kortfristet del af lang- fristet gæld</b>	<b>Langfristet gæld 31/12 2021</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	2.137.018	112.347	2.024.671	1.559.407
Kreditinstitutter i øvrigt	1.051.488	0	1.051.488	1.051.488
Deposita	185.000	0	185.000	0
	<b>3.373.506</b>	<b>112.347</b>	<b>3.261.159</b>	<b>2.610.895</b>

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.137 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 4.862 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 12.500 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i investeringsejendomme samt materielle anlægsaktiver.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Ola Jakup Magnussen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-159931922702  
Tidspunkt for underskrift: 06-03-2022 kl.: 16:49:56  
Underskrevet med NemID

## Ola Jakup Magnussen

---

Som Bestyrelsesformand NEM ID  
PID: 9208-2002-2-159931922702  
Tidspunkt for underskrift: 06-03-2022 kl.: 16:56:24  
Underskrevet med NemID

## Bo Eder-Jensen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-007854656823  
Tidspunkt for underskrift: 07-03-2022 kl.: 02:32:03  
Underskrevet med NemID

## Jacob Nitter Sørensen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-427742502753  
Tidspunkt for underskrift: 06-03-2022 kl.: 18:09:35  
Underskrevet med NemID

## Jimi Louis Holm-Dyring

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-970056266154  
Tidspunkt for underskrift: 07-03-2022 kl.: 16:21:59  
Underskrevet med NemID

## Per Hulgaard Jansen

---

Som Revisor NEM ID  
PID: 9208-2002-2-961614310345  
Tidspunkt for underskrift: 07-03-2022 kl.: 16:41:00  
Underskrevet med NemID

## Jacob Nitter Sørensen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-427742502753  
Tidspunkt for underskrift: 08-03-2022 kl.: 12:01:31  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 322932hRTpP247150535