

AN Udlejning ApS

Nuukullak 23, Postboks 190, 3900 Nuuk

CVR-nr. 12 93 95 23

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. februar 2023.

Jacob Nitter Sørensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nuuk, den 25. februar 2023

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 2022 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 revisorerets 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 25. februar 2023

Grønlands Revision A/S

statsautoriserede revisorer
CVR-nr. 41 76 26 67

Per Jansen

statsautoriseret revisor
mne21323

Selskabsoplysninger

Selskabet	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
Bestyrelse	Óla Jákup Magnussen, Formand Bo Eder-Jensen Jacob Nitter Sørensen Jimi Louis Holm-Dyring
Direktion	Óla Jákup Magnussen
Revisor	Grønlands Revision A/S, statsautoriserede revisorer
Bankforbindelse	Grønlandsbanken A/S, Imaneq 33, 3900 Nuuk

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 349.957 kr. mod 348.447 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 211.189 kr. mod 163.762 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

Materielle anlægsaktiver under udførelse

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles og indregnes til de samlede afholdte omkostninger. Når arbejdet er færdiggjort, overføres den samlede værdi til den relevante post under materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme 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”.

Investeringsejendomme 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”.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationseværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer og varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og indirekte produktionsomkostninger. Indirekte produktionsomkostninger indeholder indirekte materialer og løn samt vedligeholdelse af og afskrivning på maskiner, fabriksbygninger og udstyr, der benyttes i produktionsprocessen, samt omkostninger til fabriksadministration og fabriksledelse. Låneomkostninger indregnes ikke i kostprisen.

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealisationseværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

Periodeafgrænsningsposter

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

Anvendt regnskabspraksis

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 gældsmetode 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 nettorealisationseværdi.

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 inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

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 nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bruttofortjeneste	349.957	348.447
Værdiregulering af investeringsejendomme	43.563	111.710
Driftsresultat	393.520	460.157
Andre finansielle indtægter	0	1.702
1 Øvrige finansielle omkostninger	-118.280	-236.349
Resultat før skat	275.240	225.510
Skat af årets resultat	-64.051	-61.748
Årets resultat	211.189	163.762
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	211.189	163.762
Disponeret i alt	211.189	163.762

Balance 31. december

Aktiver		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	11.911.207	67.367.739
3	Investeringsejendomme	4.905.296	4.861.733
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>16.816.503</u>	<u>72.229.472</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>16.816.503</u>	<u>72.229.472</u>
Omsætningsaktiver			
	Aktiver bestemt for salg	<u>85.571.882</u>	<u>0</u>
	Varebeholdninger i alt	<u>85.571.882</u>	<u>0</u>
	Periodeafgrænsningsposter	<u>150.000</u>	<u>130.000</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>150.000</u>	<u>130.000</u>
	Likvide beholdninger	<u>28.148</u>	<u>979.236</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>85.750.030</u>	<u>1.109.236</u>
	Aktiver i alt	<u>102.566.533</u>	<u>73.338.708</u>

Balance 31. december

Passiver		2022	2021
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	200.000	200.000
5	Overført resultat	590.618	379.429
	Egenkapital i alt	<u>790.618</u>	<u>579.429</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	328.109	264.058
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>328.109</u>	<u>264.058</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	1.910.760	2.024.671
	Kreditinstitutter i øvrigt	1.051.488	1.051.488
	Deposita	185.000	185.000
6	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.147.248</u>	<u>3.261.159</u>
6	Kortfristet del af langfristet gæld	113.911	112.347
	Gæld til pengeinstitutter	97.719.066	67.772.065
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	31.823	30.950
	Anden gæld	435.758	1.318.700
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>98.300.558</u>	<u>69.234.062</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>101.447.806</u>	<u>72.495.221</u>
	Passiver i alt	<u>102.566.533</u>	<u>73.338.708</u>
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	2022	2021
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	118.280	236.349
	118.280	236.349
2. Materielle anlægsaktiver		
		Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver
Kostpris 1. januar 2022		67.367.739
Tilgang		30.115.350
Overførsler		-85.571.882
Kostpris 31. december 2022		11.911.207
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022		11.911.207
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2022	4.617.645	4.617.645
Kostpris 31. december 2022	4.617.645	4.617.645
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	244.088	132.378
Årets regulering til dagsværdi	43.563	111.710
Regulering til dagsværdi 31. december 2022	287.651	244.088
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	4.905.296	4.861.733

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)

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	6,16 %
Højeste afkastprocent	7,10 %
Laveste afkastprocent	5,10 %

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 699 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 791 t.kr. til 268 t.kr.

4. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2022	200.000	200.000
	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>

5. Overført resultat

Overført resultat 1. januar 2022	379.429	215.667
Årets overførte overskud eller underskud	<u>211.189</u>	<u>163.762</u>
	<u>590.618</u>	<u>379.429</u>

Noter

6. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2022	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2022	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.024.671	113.911	1.910.760	1.439.000
Kreditinstitutter i øvrigt	1.051.488	0	1.051.488	1.051.488
Deposita	185.000	0	185.000	185.000
	3.261.159	113.911	3.147.248	2.675.488

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.025 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 4.905 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 23.551 t.kr. til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter og kreditinstitutter i øvrigt. Ejerpantebrevene giver pant i investeringsejendomme samt materielle anlægsaktiver under udførsel.

Ola Jakup Magnussen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Ola Jakup Magnussen
Direktør
ID: 13ed9337-c4a4-4b10-a036-2b312ea638e7
Tidspunkt for underskrift: 03-03-2023 kl.: 12:15:18
Underskrevet med MitID



Ola Jakup Magnussen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Ola Jakup Magnussen
Bestyrelsesformand
ID: 13ed9337-c4a4-4b10-a036-2b312ea638e7
Tidspunkt for underskrift: 03-03-2023 kl.: 12:15:18
Underskrevet med MitID



Bo Eder-Jensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Bo Eder-Jensen
Bestyrelsesmedlem
ID: 5efa8d41-71b7-44e1-9bbc-d8da0030841a
Tidspunkt for underskrift: 27-02-2023 kl.: 18:15:04
Underskrevet med MitID



Jacob Nitter Sørensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jacob Nitter Sørensen
Bestyrelsesmedlem
ID: 47b9f84e-1e1e-4c2e-a12f-0aedfa7c50bb
Tidspunkt for underskrift: 03-03-2023 kl.: 12:02:32
Underskrevet med MitID



Jimi Louis Holm-Dyring

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jimi Louis Holm-Dyring
Bestyrelsesmedlem
ID: bda8c2a2-4433-4e84-9ac5-9ae9d62c9b6a
Tidspunkt for underskrift: 03-03-2023 kl.: 01:12:19
Underskrevet med MitID



Per Jansen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Per Hulgaard Jansen
Revisor
ID: fe11fed1-66a5-404c-aff9-c30c7dd49915
Tidspunkt for underskrift: 03-03-2023 kl.: 12:56:09
Underskrevet med MitID



Jacob Nitter Sørensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jacob Nitter Sørensen
Dirigent
ID: 47b9f84e-1e1e-4c2e-a12f-0aedfa7c50bb
Tidspunkt for underskrift: 03-03-2023 kl.: 19:53:46
Underskrevet med MitID



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.