

AN Udlejning ApS

Nuukullak 23, Postboks 190, 3900 Nuuk

CVR-nr. 12 93 95 23

Årsrapport

1. januar - 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. juni 2021.

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 2020	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nuuk, den 18. maj 2021

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 2020 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 FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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 18. maj 2021

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 Imaneq 18 3900 Nuuk
Bankforbindelse	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 346.547 kr. mod 309.491 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 104.566 kr. mod 142.519 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”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

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 nettorealisationsværdi.

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 nettorealisationsværdi.

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>2020</u>	<u>2019</u>
Bruttofortjeneste	346.547	309.491
Værdiregulering af investeringsejendomme	132.378	0
Driftsresultat	478.925	309.491
1 Øvrige finansielle omkostninger	-251.279	-111.503
Resultat før skat	227.646	197.988
Skat af årets resultat	-123.080	-55.469
Årets resultat	104.566	142.519
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	104.566	142.519
Disponeret i alt	104.566	142.519

Balance 31. december

Aktiver		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Note			
Anlægsaktiver			
2	Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	13.218.660	106.700
3	Investeringsejendomme	4.750.023	4.617.645
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>17.968.683</u>	<u>4.724.345</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>17.968.683</u>	<u>4.724.345</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>505</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>505</u>
	Likvide beholdninger	<u>29</u>	<u>207.460</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>29</u>	<u>207.965</u>
	Aktiver i alt	<u>17.968.712</u>	<u>4.932.310</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2020	2019
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	200.000	200.000
5 Overført resultat	215.667	111.101
Egenkapital i alt	415.667	311.101
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	202.310	88.903
Hensatte forpligtelser i alt	202.310	88.903
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	2.137.018	2.357.116
Kreditinstitutter i øvrigt	1.051.488	1.051.488
Deposita	185.000	185.000
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.373.506	3.593.604
6 Kortfristet del af langfristet gæld	110.807	0
Gæld til pengeinstitutter	2.207.642	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.134.461	27.003
Selskabsskat	9.673	0
Anden gæld	10.514.646	911.699
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	13.977.229	938.702
Gældsforpligtelser i alt	17.350.735	4.532.306
Passiver i alt	17.968.712	4.932.310

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	2020	2019
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	251.279	111.503
	251.279	111.503
2. Materielle anlægsaktiver		
		Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver
Kostpris 1. januar 2020		106.700
Tilgang		13.111.960
Kostpris 31. december 2020		13.218.660
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020		13.218.660
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2020	4.617.645	3.396.645
Tilgang i årets løb	0	1.221.000
Kostpris 31. december 2020	4.617.645	4.617.645
Regulering til dagsværdi 1. januar 2020	0	0
Årets regulering til dagsværdi	132.378	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2020	132.378	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	4.750.023	4.617.645

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 686 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 416 t.kr. til -88 t.kr.

4. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2020	200.000	200.000
	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>

5. Overført resultat

Overført resultat 1. januar 2020	111.101	-31.418
Årets overførte overskud eller underskud	104.566	142.519
	<u>215.667</u>	<u>111.101</u>

Noter

6. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2020	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2020	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.247.825	110.807	2.137.018	1.678.152
Kreditinstitutter i øvrigt	1.051.488	0	1.051.488	1.051.488
Deposita	185.000	0	185.000	185.000
	3.484.313	110.807	3.373.506	2.914.640

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.248 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 4.750 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 12.500 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevne 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: 11-06-2021 kl.: 15:12:49
Underskrevet med NemID

Ola Jakup Magnussen

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-159931922702
Tidspunkt for underskrift: 11-06-2021 kl.: 15:12:49
Underskrevet med NemID

Bo Eder-Jensen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-007854656823
Tidspunkt for underskrift: 11-06-2021 kl.: 14:38:56
Underskrevet med NemID

Jacob Nitter Sørensen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-427742502753
Tidspunkt for underskrift: 11-06-2021 kl.: 14:43:24
Underskrevet med NemID

Jimi Louis Holm-Dyring

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-970056266154
Tidspunkt for underskrift: 11-06-2021 kl.: 22:42:20
Underskrevet med NemID

Per Hulgaard Jansen

Som Revisor NEM ID
PID: 9208-2002-2-961614310345
Tidspunkt for underskrift: 11-06-2021 kl.: 23:09:37
Underskrevet med NemID

Jacob Nitter Sørensen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-427742502753
Tidspunkt for underskrift: 11-06-2021 kl.: 23:35:45
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.

This document has esignatur Agreement-ID: 7a6524e5Smg242491002