

AN Udlejning ApS

Nuukullak 23, Postboks 190, 3900 Nuuk

CVR-nr. 12 93 95 23

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. marts 2024.

Bo Eder-Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nuuk, den 13. marts 2024

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 2023 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 revisors 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 13. marts 2024

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 4.102.828 kr. mod 349.957 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.281.406 kr. mod 211.189 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 nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

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, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

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

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.

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. 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 investeringsejendomme".

Anvendt regnskabspraksis

Varebeholdninger

Varebeholdninger omfatter handelsejendomme, der er under opførsel, opført eller anskaffet med henblik på videresalg indenfor en kort årrække.

Handelsejendomme værdiansættes til kostpris. Kostprisen omfatter kostprisen for fundament, bygning, omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen samt andre omkostninger, der kan henføres til erhvervelsen. Omkostninger tilknyttet erhvervelsen omfatter blandt andet honorar til rådgivere, tinglysningsomkostninger i forbindelse med købet. Efterfølgende forøges kostprisen med omkostninger, der vedrører opførsel, ombygning og / eller renovering.

Er genindvindingsværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende de 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 og for betalte acontoskatte.

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 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 låneoptagelsestidspunktet 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>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttofortjeneste	4.102.828	349.957
Værdiregulering af investeringsejendomme	239.253	43.563
Driftsresultat	4.342.081	393.520
Andre finansielle indtægter	141.675	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	-2.700.121	-118.280
Resultat før skat	1.783.635	275.240
Skat af årets resultat	-502.229	-64.051
Årets resultat	1.281.406	211.189
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.281.406	211.189
Disponeret i alt	1.281.406	211.189

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Anlægsaktiver		
2 Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	0	11.911.207
3 Investeringsejendomme	41.734.613	4.905.296
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>41.734.613</u>	<u>16.816.503</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>41.734.613</u>	<u>16.816.503</u>
Omsætningsaktiver		
Handelsejendomme	17.196.678	85.571.882
Varebeholdninger i alt	<u>17.196.678</u>	<u>85.571.882</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	7.849.908	0
Andre tilgodehavender	3.051.999	0
Periodeafgrænsningsposter	144.480	150.000
Tilgodehavender i alt	<u>11.046.387</u>	<u>150.000</u>
Likvide beholdninger	<u>9.329.022</u>	<u>28.148</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>37.572.087</u>	<u>85.750.030</u>
Aktiver i alt	<u>79.306.700</u>	<u>102.566.533</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2023	2022
Egenkapital		
Virksomhedskapital	200.000	200.000
Overført resultat	1.872.024	590.618
Egenkapital i alt	2.072.024	790.618
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	830.338	328.109
Hensatte forpligtelser i alt	830.338	328.109
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	1.795.262	1.910.760
Kreditinstitutter i øvrigt	1.051.488	1.051.488
Gæld til pengeinstitutter	50.032.603	0
Deposita	316.250	185.000
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	53.195.603	3.147.248
4 Kortfristet del af langfristet gæld	115.498	113.911
Gæld til pengeinstitutter	20.494.519	97.719.066
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.153.088	31.823
Anden gæld	1.445.630	435.758
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	23.208.735	98.300.558
Gældsforpligtelser i alt	76.404.338	101.447.806
Passiver i alt	79.306.700	102.566.533

6 Oplysninger om dagsværdi

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	2023	2022
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	2.700.121	118.280
	2.700.121	118.280
2. Materielle anlægsaktiver		
		Materielle anlægsaktiver under udførel- se og forudbe- talinge for materielle anlægsaktiver
Kostpris 1. januar 2023		11.911.207
Tilgang		24.678.856
Overførsler		-36.590.063
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023		0
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2023	4.617.645	4.617.645
Overførsler	36.590.063	0
Kostpris 31. december 2023	41.207.708	4.617.645
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	287.651	244.088
Årets regulering til dagsværdi	239.254	43.563
Regulering til dagsværdi 31. december 2023	526.905	287.651
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	41.734.613	4.905.296

Selskabets investeringsejendomme består af 21 lejligheder på i alt 1272 m² beliggende i Nuuk.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt

+/- Reguleringer til lejen

- Vedligeholdelsesomkostninger

- Driftsomkostninger

- Administration

= Reguleret driftsresultat

/ Afkastprocent

= Bruttoværdi

- Fradrag for væsentlige reoveringsprojekter eller ombygninger mv.

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

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	31/12 2023	31/12 2022
Afkastkrav, bolig (%) gennemsnitlig	6,77	6,16
Tomgangsprocent, bolig (%) gennemsnitlig	8	0
Boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m ²)	32815	26372

Herudover er der anvendt følgende forudsætninger:

- For boligejendomme er det forudsat at nuværende udlejningsprocent på 92 % forøges til 100 % ved udgangen af indeværende regnskabsår til en gennemsnitlig leje på 2.314 kr./m²

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 41.735 t.kr. pr. 31. december 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 2.670 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 3.520 t.kr.

Noter

4. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2023	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2023	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.910.760	115.498	1.795.262	1.316.908
Kreditinstitutter i øvrigt	1.051.488	0	1.051.488	1.051.488
Gæld til pengeinstitutter	50.032.603	0	50.032.603	47.585.314
Deposita	316.250	0	316.250	0
	53.311.101	115.498	53.195.603	49.953.710

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.911 t.kr., er der givet pant i Investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 4.885 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 19.551 t.kr. til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter og kreditinstitutter i øvrigt. Ejerpantebrevene giver pant i investeringsejendomme og handelsejendomme.

6. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2023	41.734.613
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	239.253
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen	0

Ola Jakup Magnussen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Ola Jakup Magnussen
Direktør
ID: 13ed9337-c4a4-4b10-a036-2b312ea638e7
Tidspunkt for underskrift: 13-03-2024 kl.: 11:45:54
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: 13-03-2024 kl.: 11:48:27
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: 13-03-2024 kl.: 12:32:58
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: 13-03-2024 kl.: 12:11:54
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: 13-03-2024 kl.: 11:54:37
Underskrevet med MitID



Per Jansen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Per Hulgaard Jansen
Revisor
ID: fe11fed1-66a5-404c-aff9-c30c7dd49915
Tidspunkt for underskrift: 13-03-2024 kl.: 12:44:58
Underskrevet med MitID



Bo Eder-Jensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Bo Eder-Jensen
Dirigent
ID: 5efa8d41-71b7-44e1-9bbc-d8da0030841a
Tidspunkt for underskrift: 13-03-2024 kl.: 12:47:55
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.