

Nanooq Ejd. ApS

Eliassgade 10, 2300 København S

CVR-nr. 34 23 04 71

Årsrapport

2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. april 2017.

Mikkel Skovgaard
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 2016	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Nanooq Ejd. ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 5. april 2017

Direktion

Mikkel Skovgaard

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i Nanooq Ejd. ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Nanooq Ejd. ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 Ethiske 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.

København, den 5. april 2017

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Henrik J. Thomsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Nanooq Ejd. ApS Eliasgade 10 2300 København S
	CVR-nr.: 34 23 04 71 Stiftet: 20. februar 2012 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Mikkel Skovgaard
Revisor	Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
Modervirksomhed	Skovgaard & Co A/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive handel og byggeri samt virksomhed, der er beslægtet hermed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 979.305 kr. mod 1.032.338 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 681.439 kr. mod 643.669 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Ledelsen har valgt, at selskabets investeringer i ejerlejligheder, der historisk var anskaffet med henblik på videresalg, fremover indregnes som investeringsaktiver, der herefter indregnes til dagsværdi. Ændringen vurderes at give et mere retvisende billede af selskabets aktiviteter.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nanooq Ejd. ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, vedligeholdelse af selskabets ejerlejligheder samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning ved udlejning og salg af ejerlejligheder 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 indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug omfatter omkostninger til vedligeholdelse af selskabets ejerlejligheder.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme

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

Ejerlejlighederne måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi. Ejerlejlighederne værdiansættes ud fra en ekstern mæglers vurdering, hvor lignende lejligheder i samme område danner grundlag for lejlighedernes dagsværdi.

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".

Lejligheder

Lejligheder består af ejerlejligheder, som på statusdagen, ejes af selskabet med henblik på salg, og som i perioden indtil salg er muligt, anvendes til beboelsesudlejning. Ejerlejlighederne indregnes til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Der foretages ikke systematiske afskrivninger på ejerlejlighederne, men der foretages nedskrivninger til en estimeret salgsværdi, såfremt der er indikationer på at denne er lavere end den bogførte værdi. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som ejerlejlighederne forældes, afspejles således i den løbende måling til kostpris nedskrevet til evt. salgsværdi.

Tilgodehavender

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

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.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Nanooq Ejd. ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttofortjeneste	979.305	1.032.338
Værdiregulering af investeringsejendomme	335.000	0
1 Personaleomkostninger	-391.325	-78.714
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-6.667	-2.074
Driftsresultat	916.313	951.550
Andre finansielle indtægter	31.266	0
Øvrige finansielle omkostninger	-78.442	-113.794
Resultat før skat	869.137	837.756
2 Skat af årets resultat	-187.698	-194.087
Årets resultat	681.439	643.669
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	200.000	200.000
Overføres til overført resultat	481.439	443.669
Disponeret i alt	681.439	643.669

Balance 31. december

Aktiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	11.259	17.926
4	Investeringsejendomme	<u>2.900.000</u>	<u>0</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.911.259</u>	<u>17.926</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>2.911.259</u>	<u>17.926</u>
Omsætningsaktiver			
	Lejligheder	0	4.717.040
	Tilgodehavender fra salg af lejlighed	0	761.079
	Periodeafgrænsningsposter	<u>23.261</u>	<u>27.487</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>23.261</u>	<u>788.566</u>
	Likvide beholdninger	<u>579.740</u>	<u>47.394</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>603.001</u>	<u>5.553.000</u>
	Aktiver i alt	<u>3.514.260</u>	<u>5.570.926</u>

Balance 31. december

Passiver		2016	2015
<u>Note</u>		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	50.000	50.000
6	Overført resultat	951.899	470.460
7	Foreslået udbytte for regnskabsåret	200.000	200.000
	Egenkapital i alt	<u>1.201.899</u>	<u>720.460</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	<u>73.700</u>	<u>0</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>73.700</u>	<u>0</u>
Gældsforpligtelser			
8	Gæld til realkreditinstitutter	1.797.000	3.802.000
	Deposita	<u>77.503</u>	<u>169.200</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.874.503</u>	<u>3.971.200</u>
	Gæld til tilknyttede virksomheder	169.076	657.930
	Selskabsskat	116.842	190.087
	Anden gæld	<u>78.240</u>	<u>31.249</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>364.158</u>	<u>879.266</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>2.238.661</u>	<u>4.850.466</u>
	Passiver i alt	<u>3.514.260</u>	<u>5.570.926</u>
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10	Eventualposter		

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1. Personalemkostninger		
Lønninger og gager	341.905	49.734
Andre omkostninger til social sikring	2.461	1.080
Personalemkostninger i øvrigt	46.959	27.900
	<u>391.325</u>	<u>78.714</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	118.140	194.087
Årets regulering af udskudt skat	73.700	0
Regulering af tidligere års skat	-4.142	0
	<u>187.698</u>	<u>194.087</u>
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2016	20.000	0
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>20.000</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>20.000</u>	<u>20.000</u>
Afskrivninger 1. januar 2016	-2.074	0
Årets afskrivninger	<u>-6.667</u>	<u>-2.074</u>
Afskrivninger 31. december 2016	<u>-8.741</u>	<u>-2.074</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>11.259</u>	<u>17.926</u>

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2016	2.565.000	0
Kostpris 31. december 2016	2.565.000	0
Årets regulering til dagsværdi	335.000	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2016	335.000	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	2.900.000	0
<p>Ved opgørelse af dagsværdien for lejlighederne tages udgangspunkt i ekstern vurdering fra mæglerens bedømmelse af den forventede salgspris der er i markedet.</p> <p>Indregningen til 2.900 t.kr. svarer til en kvadratmeterpris på 27 t.kr. Ændringer i prisen pr. kvadratmeter har væsentlig betydning for målingen af lejlighederne. En ændring på +/- 2 t.kr. i kvadratmeterprisen vil medføre en ændring på 215 t.kr.</p>		
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2016	50.000	50.000
	50.000	50.000
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2016	470.460	26.791
Årets overførte overskud eller underskud	481.439	443.669
	951.899	470.460
7. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. januar 2016	200.000	0
Udloddet udbytte	-200.000	0
Udbytte for regnskabsåret	200.000	200.000
	200.000	200.000

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
8. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	<u>1.797.000</u>	<u>3.802.000</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 335 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ejerlejligheden, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 2.565 t.kr.

10. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Skovgaard & Co A/S, CVR-nr. 34046646 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 44 t.kr.