



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

AVANNAA DEVELOPMENT A/S
NOAH MØLGÅRDIP AQQ, 3952 ILULISSAT
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 8. marts 2022

Henrik Svend Græsdal

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7-8
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter.....	13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Avannaa Development A/S Noah Mølgårdip Aqq 3952 Ilulissat
	CVR-nr.: 40 86 01 69 Stiftet: 1. oktober 2019 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Henrik Svend Græsdal, formand Karl Palle Jerimiassen Tina Amondson Nick Nielsen Jens Peter Pars Karl Jensen
Direktion	Dorthe Løvstrøm Mathiesen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Avannaa Development A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Illulissat, den 8. marts 2022

Direktion:

Dorthe Løvstrøm Mathiesen

Bestyrelse:

Henrik Svend Græsdal
Formand

Karl Palle Jerimiassen

Tina Amdsen

Nick Nielsen

Jens Peter Pars

Karl Jensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Avannaa Development A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Avannaa Development A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Grønland. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Grønland, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Grønland, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Grønland, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 8. marts 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Lasse Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne10906

Peter Damsted Rasmussen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne40021

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Avanna Development A/S er et byudviklingsselskab 100% ejet af Avannaata Kommunia. Selskabet blev stiftet pr. 1. oktober 2019 med det formål at udvikle, eje og drive bolig-, ejendoms- og investeringsprojekter i Avannaata Kommunia samt dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2021 anvendt sine ressourcer på at den løbende drift og administration af selskabet og selskabets ejendomsportefølje. Derudover har selskabet grundlæggende arbejdet med afsæt i en Forretnings-, Finansierings- og Udbudsplan, der er udarbejdet med afsæt i Avannaata Kommunias øvrige projekter og visioner, herunder strukturplan for Ilulissat Nord. Derudover kommer der løbende yderligere bidrag, idéer og ønsker fra Avannaata Kommunia og medlemmer af selskabets bestyrelse.

Selskabet har i 2021 koncentreret sig særligt om følgende projekter:

- Administrationsbygning i Ilulissat
- Affaldsselskab
- Socialområdet
- Opførsel af boliger
- Havneområdet
- Udvikling af infrastruktur i den nordlige del af Avannaata Kommunia

På en ekstraordinær generalforsamling den 9. december 2021 blev det vedtaget, at selskabets aktiekapital forhøjes med nominelt 27.000.000 til kurs 100 fra 122.000.000 til 154.000.000 ved apportindskud, med virkning fra 15. januar 2022.

Forslaget til kapitalforhøjelsen var tilstillet eneaktionæren efter reglerne i selskabslovens kapital 10, ligesom der på generalforsamlingen forelå beretning fra bestyrelsen om de nærmere omstændigheder ved erhvervelsen af aktiver fra stifter efter selskabslovens § 42 a og vurderingsberetning afgivet af uafhængig revisor i henhold til selskabslovens §§ 36 og 37, jf. § 160.

Der forelå desuden en lovpligtig erklæring fra selskabets revisor, der bekræfter bestyrelsens beretning ud fra det kendskab, revisor har til selskabets forhold.

Kapitalforhøjelsen gennemførtes ved indskud af de resterende boliger fra boligafdeling 12342, de nedslidte og ikke beboede boliger på Sygehusvej, 4 nedslidte og ikke beboede ældreboliger på Pitoqqiup Aqq. samt 8 nyopførte boliger beliggende P.K.-p Aqquserna i Ilulissat.

2022 og frem

Selskabet vil fortsat have fokus på de igangsatte projekter fra 2021 og tidligere, som nævnt ovenfor.

Opførslen af flere boliger, renovering af administrationsbygningen i Ilulissat og udbud af hotelprojekt(er) forventes at blive gennemført i 2022.

Det forventes, at selskabet i 2022 indgår aftaler med realkreditinstitut og/eller banker for at opnå finansiering til gennemførelse af de kommende projekter.

Det forventes, at udbudsmaterialet til brug for opførsel af boliger på Sygehusvej udarbejdes i foråret 2022 og at boligerne kan indvies og ibrugtages i foråret 2026.

Det forventes, at arbejdet udbuddet vedr. ny administrationsbygning og hotelprojekt(er) hhv. genoptages og igangsættes i foråret 2022.

Årets resultat

Anden driftsperiode for Avanna Development A/S har resulteret i et overskud på kr. 3.304.912 kr. før skat, hvilket bestyrelsen finder tilfredsstillende.

Omkostninger centrerer sig omkring rådgivning på projekterne og løbende drift.

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter (fortsat)

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2021 kr.	2019/20 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		5.343.491	974.897
Personaleomkostninger.....	1	-202.471	-239.638
Af- og nedskrivninger.....		-1.699.260	0
Andre driftsomkostninger.....		-83.788	0
DRIFTSRESULTAT		3.357.972	735.259
Andre finansielle omkostninger.....		-53.060	-26.120
RESULTAT FØR SKAT		3.304.912	709.139
Skat af årets resultat.....	2	-875.783	-241.778
ÅRETS RESULTAT		2.429.129	467.361
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		2.429.129	467.361
I ALT		2.429.129	467.361

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger.....		121.323.198	346.975
Materielle anlægsaktiver.....	3	121.323.198	346.975
ANLÆGSAKTIVER.....		121.323.198	346.975
Tilgodehavender vedr. servicebidrag.....		400.000	200.000
Andre tilgodehavender.....		268.834	22.500
Tilgodehavender.....		668.834	222.500
Likvide beholdninger.....		10.259.748	5.481.881
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		10.928.582	5.704.381
AKTIVER.....		132.251.780	6.051.356

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Selskabskapital.....		127.000.000	5.000.000
Overført resultat.....		2.896.490	467.361
EGENKAPITAL.....		129.896.490	5.467.361
Hensættelse til udskudt skat.....		875.802	0
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		875.802	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		1.392.788	249.917
Selskabsskat.....		0	241.778
Anden gæld.....		86.700	92.300
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.479.488	583.995
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		1.479.488	583.995
PASSIVER.....		132.251.780	6.051.356
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	5.000.000	467.361	5.467.361
Forslag til resultatdisponering.....		2.429.129	2.429.129
Transaktioner med ejere			
Kapitalforhøjelse.....	122.000.000		122.000.000
Egenkapital 31. december 2021.....	127.000.000	2.896.490	129.896.490

NOTER

			Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	0	0	
Løn og gager.....	200.000	237.500	
Andre omkostninger til social sikring.....	2.471	2.138	
	202.471	239.638	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-19	241.778	
Regulering af udskudt skat.....	875.802	0	
	875.783	241.778	
Materielle anlægsaktiver			3
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2021.....		346.975	
Tilgang.....		122.000.000	
Kostpris 31. december 2021.....		122.346.975	
Årets afskrivninger.....		1.699.260	
Af- og nedskrivninger 31. december 2021.....		1.699.260	
Igangværende arbejder.....		675.483	
Igangværende arbejder 31. december 2021.....		675.483	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....		121.323.198	
Eventualposter mv.			4
Eventualforpligtelser			
Ingen			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			5
Ingen			

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Avanna Development A/S for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN**Nettoomsætning**

Nettoomsætningen indeholder tilskud fra Avannaata Kommune og kapitalafkast vedrørende udlejningsejendomme, og indregnes ved modtagelse.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder rådgivningsomkostninger i forbindelse med drift af ejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter rådgiverydelser og øvrige administrationsomkostninger

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	30 år	50 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatte.

Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.