



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 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 13. april 2023

Henrik Svend Græsdal

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Avanna Development A/S Noah Mølgårdip Aqq 3952 Ilulissat
	CVR-nr.: 40 86 01 69 Stiftet: 1. oktober 2019 Kommune: Avannaata Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Henrik Svend Græsdal, formand Karl Palle Jerimiassen Sakæus Bendt Broberg Kristiansen Nick Nielsen Jens Peter Pars Karl Jensen Hans Lars Sakio Fleischer
Direktion	Suusaat Vivi Mathiassen
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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Illulissat, den 13. april 2023

Direktion:

Suusaat Vivi Mathiassen

Bestyrelse:

Henrik Svend Græsdal
Formand

Karl Palle Jerimiassen

Sakæus Bendt Broberg Kristiansen

Nick Nielsen

Jens Peter Pars

Karl Jensen

Hans Lars Sakio Fleischer

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 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 revisorers 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 regnskabsbrugere 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.
- 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 13. april 2023

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 byudviklingselskab, der er ejet 100% 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 2022 anvendt sine ressourcer på den løbende drift og administration af selskabet og selskabets ejendomsportefølje. Derudover har selskabet arbejdet med projekter efter opdrag fra Avannaata Kommunia. Projekterne har været:

- Opførelse af boliger, herunder ved at indgå aftaler med alle nødvendige rådgivere, indhente tilbud og indgå aftale om finansiering.
- Deltagelse i havneudvalg med Grønlands Selvstyre og drøftelser med Disko Line om deres placering af havn.
- Forberedelse af overtagelsen af Ilimanaq fra Realdania By og Byg via Avannaata Kommunia.
- Udbudt salg af ejendomme, herunder drøftelser med interesserede parter og dialog med Avannaata Kommunia om ændring af plangrundlag.
- Dialog med sociale institutioner om deres muligheder for etablering af nye faciliteter.
- Udarbejdelse af materiale og drøftelser med henblik på finansiering af forsknings- og formidlingsprojekter, herunder et Nordlyscenter, udbygning af museum og jubilæumsekspedition.
- Dialog med arkitekter og mulige finansieringskilder om renovering og udbygning af administrationsbygning i Ilulissat.

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 apportindsud. Dette blev gennemført med virkning fra 15. januar 2022.

2023 og frem

Selskabet vil fortsat have fokus på de igangsatte projekter fra 2022 og tidligere som nævnt ovenfor.

Boligopførelse vil eventuelt ske i regi af Avannaata Kommunia i stedet for selskabet således, at de relevante ejendomme tilbageoverdrages til Avannaata Kommunia i løbet af sommeren 2023. Det vil også betyde, at selskab ikke endeligt optager det lån, der ellers var indgået aftale om i forbindelse med renovation og opførelse af boliger.

Årets resultat

Tredje driftsperiode for Avanna Development A/S har resulteret i et underskud på 1.674.170 kr. før skat.

Underskuddet skyldes alene af- og nedskrivninger på selskabets ejendomme. Selskabet er veldrevet med en effektiv driftsorganisation.

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	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		8.115.188	5.343.492
Personaleomkostninger.....	1	-163.626	-202.471
Af- og nedskrivninger.....		-9.400.700	-1.699.260
Andre driftsomkostninger.....		-155.494	-83.789
DRIFTSRESULTAT		-1.604.632	3.357.972
Andre finansielle indtægter.....		2.228	0
Andre finansielle omkostninger.....		-71.766	-53.060
RESULTAT FØR SKAT		-1.674.170	3.304.912
Skat af årets resultat.....		336.337	-875.783
ÅRETS RESULTAT		-1.337.833	2.429.129
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-1.337.833	2.429.129
I ALT		-1.337.833	2.429.129

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		139.904.692	121.323.198
Materielle anlægsaktiver.....	2	139.904.692	121.323.198
ANLÆGSAKTIVER.....		139.904.692	121.323.198
Tilgodehavender vedr. servicebidrag.....		532.929	400.000
Andre tilgodehavender.....		40.412	268.834
Tilgodehavender.....		573.341	668.834
Likvide beholdninger.....		16.344.935	10.259.748
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		16.918.276	10.928.582
AKTIVER.....		156.822.968	132.251.780

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Selskabskapital.....		154.000.000	127.000.000
Overført resultat.....		1.558.658	2.896.490
EGENKAPITAL.....		155.558.658	129.896.490
Hensættelse til udskudt skat.....		371.640	875.802
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		371.640	875.802
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		647.523	1.392.788
Selskabsskat.....		167.825	0
Anden gæld.....		77.322	86.700
Kortfristede gældsforpligtelser.....		892.670	1.479.488
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		892.670	1.479.488
PASSIVER.....		156.822.968	132.251.780
Eventualposter mv.	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	5.000.000	2.896.491	7.896.491
Forslag til resultatdisponering.....		-1.337.833	-1.337.833
Transaktioner med ejere			
Kapitalforhøjelse.....	149.000.000		149.000.000
Egenkapital 31. december 2022.....	154.000.000	1.558.658	155.558.658

NOTER

			Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	0	0	
Løn og gager	160.100	200.000	
Andre omkostninger til social sikring.....	2.000	2.471	
Andre personaleomkostninger.....	1.526	0	
	163.626	202.471	
 Materielle anlægsaktiver			 2
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2022.....		122.346.975	
Tilgang.....		27.617.048	
Kostpris 31. december 2022.....		149.964.023	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....		1.699.260	
Nedskrivning.....		7.016.131	
Årets afskrivninger		2.384.569	
Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....		11.099.960	
Igangværende arbejder		1.040.629	
Igangværende arbejder 31. december 2022.....		1.040.629	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		139.904.692	
 Eventualposter mv.			 3
Eventualforpligtelser			
Ingen			
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			 4
Ingen			

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Avanna Development A/S for 2022 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.....	30-40 år	50 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger 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 acontoskatter.

Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.