

AN Udlejning ApS

Nuukullak 23, Postboks 190, 3900 Nuuk

CVR-nr. 12 93 95 23

Årsrapport

1. januar - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. februar 2025.

Bo Eder-Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nuuk, den 7. februar 2025

Direktion

Óla Jákup Magnussen

Bestyrelse

Óla Jákup Magnussen
Formand

Bo Eder-Jensen

Jacob Nitter Sørensen

Jimi Louis Holm-Dyring

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til anpartshaverne i AN Udlejning ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for AN Udlejning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Nuuk, den 7. februar 2025

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
Revision	Grønlands Revision A/S, statsautoriserede revisorer
Bankforbindelse	Grønlandsbanken A/S, Imaneq 33, 3900 Nuuk

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.

Dagsværdihierarkiet

Selskabet anvender dagsværdibegrebet til indregning af investeringsejendomme. Dagsværdien defineres som den pris, der kan opnås ved at sælge et aktiv eller skal betales for at overdrage en forpligtelse i en almindelig transaktion på et marked med uafhængige parter. Dagsværdiansættelse tager udgangspunkt i et primært marked. Der er fire niveauer i dagsværdihierarkiet til opgørelse af værdien:

1. Opgørelse ud fra dagsværdi i et tilsvarende marked
2. Opgørelse efter anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer
3. Opgørelse ud fra anerkendte værdiansættelsesmetode og rimelige skøn.
4. Kostpris

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 ejendommens 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 nettorealiseringsværdien 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 nettorealiseringsværdi.

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 nettorealiseringsværdi.

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 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 nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Bruttofortjeneste	2.397.405	4.102.828
Værdiregulering af investeringsejendomme	294.555	239.253
Driftsresultat	2.691.960	4.342.081
Andre finansielle indtægter	50.747	141.675
2 Øvrige finansielle omkostninger	-3.280.366	-2.700.121
Resultat før skat	-537.659	1.783.635
Skat af årets resultat	102.295	-502.229
Årets resultat	-435.364	1.281.406
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	1.281.406
Disponeret fra overført resultat	-435.364	0
Disponeret i alt	-435.364	1.281.406

Balance 31. december

Aktiver		<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	50.582.456	41.734.613
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>50.582.456</u>	<u>41.734.613</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>50.582.456</u>	<u>41.734.613</u>
Omsætningsaktiver			
	Handelsejendomme	2.899.467	17.196.678
	Varebeholdninger i alt	<u>2.899.467</u>	<u>17.196.678</u>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	7.849.908
	Andre tilgodehavender	1.000.219	3.051.999
	Periodeafgrænsningsposter	0	144.480
	Tilgodehavender i alt	<u>1.000.219</u>	<u>11.046.387</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.460.336</u>	<u>9.329.022</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>5.360.022</u>	<u>37.572.087</u>
	Aktiver i alt	<u>55.942.478</u>	<u>79.306.700</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Note			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	200.000	200.000
	Overført resultat	<u>1.436.660</u>	<u>1.872.024</u>
	Egenkapital i alt	<u>1.636.660</u>	<u>2.072.024</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	<u>728.043</u>	<u>830.338</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>728.043</u>	<u>830.338</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	1.678.153	1.795.262
	Kreditinstitutter i øvrigt	7.270.270	1.051.488
	Gæld til pengeinstitutter	43.200.441	50.032.603
	Deposita	<u>493.250</u>	<u>316.250</u>
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>52.642.114</u>	<u>53.195.603</u>
4	Kortfristet del af langfristet gæld	910.660	115.498
	Gæld til pengeinstitutter	0	20.494.519
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.001	1.153.089
	Anden gæld	<u>0</u>	<u>1.445.629</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>935.661</u>	<u>23.208.735</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>53.577.775</u>	<u>76.404.338</u>
	Passiver i alt	<u>55.942.478</u>	<u>79.306.700</u>
1	Virksomhedens væsentligste aktiviteter		
5	Oplysninger om dagsværdi		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter		
Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i at opføre, ejer og administrere ejendomme.		
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	3.280.366	2.700.121
	<u>3.280.366</u>	<u>2.700.121</u>

3. Investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendomme består af 21 boliger og én erhvervsjendom i alt 1544 m² beliggende i Nuuk.

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

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 renoveringsprojekter 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:

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
Afkastkrav, bolig (%) gennemsnitlig	6,78	6,77

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

Afkastkrav, erhverv (%) gennemsnitlig	7,25	
Tomgangsprocent, bolig (%) gennemsnitlig	0	8
Boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m ²)	33.529	32.815
Erhvervsnejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m ²)	29.625	

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 50.582 t.kr. pr. 31. december 2024. 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 3.463 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 4.017 t.kr.

4. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2024	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2024	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.795.262	117.109	1.678.153	1.193.103
Kreditinstitutter i øvrigt	7.270.270	0	7.270.270	7.270.270
Gæld til pengeinstitutter	43.993.992	793.551	43.200.441	39.802.311
Deposita	493.250	0	493.250	0
	53.552.774	910.660	52.642.114	48.265.684

5. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2024	50.582.456
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	294.555

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.795 t.kr., er der givet pant i Investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 4.584 t.kr.

Noter

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 25.770 t.kr. til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter og kreditinstitutter i øvrigt. Ejerpantebrevene giver pant i investeringsejendomme og handelsejendomme.

Ola Jakup Magnussen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Ola Jakup Magnussen

Direktør

ID: fcea56be-762b-4274-a331-d3b0aaa685af

Tidspunkt for underskrift: 07-02-2025 kl.: 20:01:04

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: 07-02-2025 kl.: 20:57:40

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: 07-02-2025 kl.: 20:08:31

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: 07-02-2025 kl.: 20:14:07

Underskrevet med MitID



Ola Jakup Magnussen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Ola Jakup Magnussen

Bestyrelsesformand

ID: fcea56be-762b-4274-a331-d3b0aaa685af

Tidspunkt for underskrift: 08-02-2025 kl.: 19:03:18

Underskrevet med MitID



Per Jansen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Per Hulgaard Jansen

Revisor

ID: fe11fed1-66a5-404c-aff9-c30c7dd49915

Tidspunkt for underskrift: 08-02-2025 kl.: 19:29:14

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: 08-02-2025 kl.: 19:38:24

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.