

AN Udlejning ApS

Nuukullak 23, Postboks 190, 3900 Nuuk

CVR-nr. 12 93 95 23

Årsrapport

1. januar - 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. januar 2026.

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 2025 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse | 9 |
| Balance | 10 |
| Noter | 12 |

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nuuk, den 30. januar 2026

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 2025, 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 30. januar 2026

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 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 erhvervsen. Omkostninger tilknyttet erhvervsen 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 nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

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 acontoskatter.

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>2025</u> | <u>2024</u> |
|--|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste | 3.682.794 | 2.397.405 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | 1.580.948 | 294.555 |
| Driftsresultat | 5.263.742 | 2.691.960 |
| Andre finansielle indtægter | 13.899 | 50.747 |
| 3 Øvrige finansielle omkostninger | -2.313.202 | -3.280.366 |
| Resultat før skat | 2.964.439 | -537.659 |
| Skat af årets resultat | -752.492 | 102.295 |
| Årets resultat | 2.211.947 | -435.364 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | 2.211.947 | 0 |
| Disponeret fra overført resultat | 0 | -435.364 |
| Disponeret i alt | 2.211.947 | -435.364 |

Balance 31. december

| Aktiver | | <u>2025</u> | <u>2024</u> |
|--------------------------|---|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u> | | | |
| Anlægsaktiver | | | |
| 4 | Investeringsejendomme | <u>56.037.031</u> | <u>50.582.456</u> |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>56.037.031</u> | <u>50.582.456</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>56.037.031</u> | <u>50.582.456</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| | Handelsejendomme | <u>0</u> | <u>2.899.467</u> |
| | Varebeholdninger i alt | <u>0</u> | <u>2.899.467</u> |
| | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 46.308 | 0 |
| | Andre tilgodehavender | <u>8.457</u> | <u>1.000.219</u> |
| | Tilgodehavender i alt | <u>54.765</u> | <u>1.000.219</u> |
| | Likvide beholdninger | <u>3.501.692</u> | <u>1.460.336</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>3.556.457</u> | <u>5.360.022</u> |
| | Aktiver i alt | <u>59.593.488</u> | <u>55.942.478</u> |

Balance 31. december

| Passiver | | |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u> | <u>2025</u> | <u>2024</u> |
| Egenkapital | | |
| Virksomhedskapital | 200.000 | 200.000 |
| Overført resultat | <u>3.648.607</u> | <u>1.436.660</u> |
| Egenkapital i alt | <u>3.848.607</u> | <u>1.636.660</u> |
| | | |
| Hensatte forpligtelser | | |
| Hensættelser til udskudt skat | <u>1.480.535</u> | <u>728.043</u> |
| Hensatte forpligtelser i alt | <u>1.480.535</u> | <u>728.043</u> |
| | | |
| Gældsforpligtelser | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 1.559.407 | 1.678.153 |
| Kreditinstitutter i øvrigt | 7.270.270 | 7.270.270 |
| Gæld til pengeinstitutter | 43.494.041 | 43.200.441 |
| Deposita | <u>493.250</u> | <u>493.250</u> |
| 5 Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>52.816.968</u> | <u>52.642.114</u> |
| 5 Kortfristet del af langfristet gæld | 1.422.377 | 910.660 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | <u>25.001</u> | <u>25.001</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>1.447.378</u> | <u>935.661</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | <u>54.264.346</u> | <u>53.577.775</u> |
| | | |
| Passiver i alt | <u>59.593.488</u> | <u>55.942.478</u> |

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 2 Medarbejderforhold
- 6 Oplysninger om dagsværdi
- 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

| | <u>2025</u> | <u>2024</u> |
|---|-------------------------|-------------------------|
| 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter | | |
| Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i at opføre, ejer og administrere ejendomme. | | |
| 2. Medarbejderforhold | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>0</u> | <u>0</u> |
| 3. Øvrige finansielle omkostninger | | |
| Andre finansielle omkostninger | <u>2.313.202</u> | <u>3.280.366</u> |
| | <u>2.313.202</u> | <u>3.280.366</u> |

4. Investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendomme består af 22 boliger på i alt 1.331 m² beliggende i Nuuk og 2 erhvervsejendomme på i alt 398 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
 + Deposita og forudbetalt leje
 - Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

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 2025</u> | <u>31/12 2024</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Afkastkrav, bolig (%) gennemsnitlig | 6,77 | 6,78 |
| Afkastkrav, erhverv (%) gennemsnitlig | 8,33 | 7,25 |
| Tomgangsprocent, bolig (%) | 0 | 0 |
| Tomgangsprocent, erhverv (%) | 0 | 0 |
| Leje pr. m2 for erhvervslejemål: (kr.) | 2.392 | 2.148 |
| Leje pr. m2 for beboelsesejendomme: (kr.) | 2.569 | 2.273 |
| Boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m2) | 34.053 | 33.529 |
| Erhvervsejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m2) | 26.870 | 29.625 |

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 56.037 t.kr. pr. 31. december 2025. 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 3.783 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 4.384 t.kr.

5. Gældsforpligtelser

| | <u>Gæld i alt</u> | <u>Kortfristet del af lang-</u> | <u>Langfristet</u> | <u>Restgæld</u> |
|--------------------------------|-------------------|---------------------------------|--------------------|-------------------|
| | <u>31/12 2025</u> | <u>fristet gæld</u> | <u>gæld</u> | <u>efter 5 år</u> |
| | <u>31/12 2025</u> | <u>31/12 2025</u> | <u>31/12 2025</u> | <u>31/12 2025</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | 1.678.152 | 118.745 | 1.559.407 | 1.040.560 |
| Kreditinstitutter i øvrigt | 7.270.270 | 0 | 7.270.270 | 7.270.270 |
| Gæld til pengeinstitutter | 44.797.673 | 1.303.632 | 43.494.041 | 37.631.510 |
| Deposita | 493.250 | 0 | 493.250 | 0 |
| | <u>54.239.345</u> | <u>1.422.377</u> | <u>52.816.968</u> | <u>45.942.340</u> |

Noter

| | <u>31/12 2025</u> | <u>31/12 2024</u> |
|--|-------------------|---|
| 6. Oplysninger om dagsværdi | | <u>Investerings- ejendomme</u> |
| Dagsværdi 31. december 2025 | | <u>56.037.031</u> |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | | <u>626.278</u> |

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.678 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 4.691 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 27.670 t.kr. til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter og kreditinstitutter. Ejerpantebrevene giver pant i investeringsejendomme.