Deloitte
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
CVR nr. 33963556
Imaneq 33, 6.-7. etage
Postboks 20
3900 Nuuk

Telefon +299321511
Telefax +299322711
www.deloitte.dk

Capital Estate Development ApS

Postboks 130
3905 Nuussuaq
CVR-nr. 12886357

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 13.03.2019

Dirigent

Navn: Dan Sørensen Budek

Indholdsfortegnelse

	Side
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for 2018	10
Balance pr. 31.12.2018	11
Egenkapitalopgørelse for 2018	13
Pengestrømsopgørelse for 2018	14
Noter	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed
Capital Estate Development ApS
Postboks 130
3905 Nuussuaq

CVR-nr.: 12886357
Reg.nr.: 601.102
Stiftet: 27.11.2016
Hjemsted: Kommuneqarfik Sermersooq
Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Bestyrelse
Dan Sørensen Budek, formand
Michael Marcussen
Larseeraq Chemnitz Egede
Jes Nicolaj Sørensen
Bo Riis Eriksen
Jørn Madsen

Direktion
Michael Marcussen, direktør

Bank
GrønlandsBANKEN A/S
Postboks 1033
3900 Nuuk

Revisor
Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Imaneq 33, 6.-7. etage
Postboks 20
3900 Nuuk

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for Capital Estate Development ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsrapporten for opfyldt, gældende fra 2019. Det indstilles derfor til generalforsamlingen, at årsrapporten for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nuussuaq, den 13.03.2019

Direktion

Michael Marcussen
direktør

Bestyrelse

Dan Sørensen Budek
formand

Michael Marcussen

Larseeraq Chemnitz Egede

Jes Nicolaj Sørensen

Bo Riis Eriksen

Jørn Madsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Capital Estate Development ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Capital Estate Development ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Grønland, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 for 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. Fejlinformation 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.
- 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 den øverste ledelse om bl.a. 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.

Nuuk, den 13.03.2019

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Claus Bech
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 31453

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet
Selskabets aktivitet består i udvikling af byggeprojekter samt udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold
Resultat for selskabets 2. regnskabsår udviser et overskud på 545 t.kr. (2017: underskud på 321 t.kr.).

Ledelsen anser resultatet for at være tilfredsstillende.

Som en del af selskabets finansiering er der optaget et ansvarligt lån på 2 mio.kr., som henstår afdragsfrit indtil 31.12.2021, hvorefter det forfalder. Lånet er efterstillet simple kreditorer.

Selskabets ejendomme er udlejet på en uopsigelig lejekontrakt med en offentlig lejer frem til udgangen af 2027.

Ledelsen forventer positive resultater for de kommende år.

Årets pengestrømme fra driften udgør 1.240 t.kr. Der er afdraget 569 t.kr. på lån. Likvider ultimo udgør 1.412 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen
Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt efter følgende regnskabspraksis.

Generelt om indregning og måling
Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen
Nettoomsætning
Nettoomsætningen udgør lejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Af- og nedskrivninger
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

Andre finansielle omkostninger
Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, amortisering af finansielle forpligtelser mv.

Skat
Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen
Materielle anlægsaktiver
Bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	30 år

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter
Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat
Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter
Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris.

Andre finansielle forpligtelser
Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder
Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig selskabsskat
Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.

Pengestrømsopgørelsen
Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb, udvikling, forbedring og salg mv. materielle anlægsaktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedskapitalen og de omkostninger, der er forbundet hermed, samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med ubetydelig kursrisiko, med fradrag af kortfristet bankgæld.

Resultatopgørelse for 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Nettoomsætning		2.453.460	2.167.830
Andre eksterne omkostninger		(195.728)	(667.799)
Bruttoresultat		**2.257.732**	**1.500.031**
Af- og nedskrivninger	1	(469.126)	(469.126)
Driftsresultat		**1.788.606**	**1.030.905**
Andre finansielle omkostninger		(973.374)	(1.488.645)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		**815.232**	**(457.740)**
Skat af ordinært resultat	2	(270.384)	137.196
Årets resultat		**544.848**	**(320.544)**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		544.848	(320.544)
		544.848	**(320.544)**

Balance pr. 31.12.2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger		24.635.543	25.104.669
Materielle anlægsaktiver	3	**24.635.543**	**25.104.669**
Anlægsaktiver		**24.635.543**	**25.104.669**
Udskudt skat	4	0	137.196
Andre tilgodehavender		10.650	49.544
Periodeafgrænsningsposter		109.338	121.165
Tilgodehavender		**119.988**	**307.905**
Likvide beholdninger		**1.412.460**	**741.504**
Omsætningsaktiver		**1.532.448**	**1.049.409**
Aktiver		**26.167.991**	**26.154.078**

Balance pr. 31.12.2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Virksomhedskapital		300.000	300.000
Overført overskud eller underskud		224.304	(320.544)
Egenkapital		**524.304**	**(20.544)**
Udskudt skat	4	120.245	0
Hensatte forpligtelser		**120.245**	**0**
Ansvarlig lånekapital	5	2.000.000	2.000.000
Gæld til realkreditinstitutter		18.244.857	18.717.371
Bankgæld		3.384.376	3.498.079
Anden gæld		595.500	595.500
Langfristede gældsforpligtelser	6	**24.224.733**	**24.810.950**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	619.000	602.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		631.766	613.365
Leverandører af varer og tjenesteydelser		35.000	148.307
Skyldig selskabsskat		12.943	0
Kortfristede gældsforpligtelser		**1.298.709**	**1.363.672**
Gældsforpligtelser		**25.523.442**	**26.174.622**
Passiver		**26.167.991**	**26.154.078**
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksomheds kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	300.000	(320.544)	(20.544)
Årets resultat	0	544.848	544.848
Egenkapital ultimo	**300.000**	**224.304**	**524.304**

Pengestrømsopgørelse for 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Driftsresultat		1.788.606	1.030.905
Af- og nedskrivninger		469.126	469.126
Ændring i arbejdskapital	7	(44.185)	590.963
Pengestrømme vedrørende primær drift		**2.213.547**	**2.090.994**
Betalte finansielle omkostninger		(973.374)	(1.488.645)
Pengestrømme vedrørende drift		**1.240.173**	**602.349**
Køb mv. af materielle anlægsaktiver		0	(25.573.795)
Pengestrømme vedrørende investeringer		**0**	**(25.573.795)**
Optagelse af lån		0	25.600.000
Afdrag på lån mv.		(569.217)	(187.050)
Kontant kapitalforhøjelse		0	300.000
Pengestrømme vedrørende finansiering		**(569.217)**	**25.712.950**
Ændring i likvider		**670.956**	**741.504**
Likvider primo		741.504	0
Likvider ultimo		**1.412.460**	**741.504**
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		1.412.460	741.504
Likvider ultimo		**1.412.460**	**741.504**

Noter

	2018 kr.	2017 kr.
1. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	469.126	469.126
	469.126	**469.126**

	2018 kr.	2017 kr.
2. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	12.943	0
Ændring af udskudt skat	257.441	(137.196)
	270.384	**(137.196)**

	Grunde og bygninger kr.
3. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	25.573.795
Kostpris ultimo	**25.573.795**
Af- og nedskrivninger primo	(469.126)
Årets afskrivninger	(469.126)
Af- og nedskrivninger ultimo	**(938.252)**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**24.635.543**

	2018 kr.	2017 kr.
4. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	120.245	(137.196)
	120.245	**(137.196)**

5. Ansvarlig lånekapital

Lånet henstår afdragsfrit indtil 31.12.2021, hvorefter det forfalder.

Noter

	Forfald inden 12 måneder 2017 kr.	Forfald inden 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2018 kr.	Restgæld efter 5 år 2018 kr.
6. Langfristede gældsforpligtelser				
Ansvarlig lånekapital	0	0	2.000.000	0
Gæld til realkreditinstitutter	479.000	490.000	18.244.857	16.674.000
Bankgæld	123.000	129.000	3.384.376	3.115.000
Anden gæld	0	0	595.500	595.500
	602.000	**619.000**	**24.224.733**	**20.384.500**

	2018 kr.	2017 kr.
7. Ændring i arbejdskapital		
Ændring i varebeholdninger	0	0
Ændring i tilgodehavender	50.721	(170.709)
Ændring i leverandørgæld mv.	(94.906)	761.672
Andre ændringer	0	0
	(44.185)	**590.963**

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld og bankgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 24.636 t.kr.