



Tlf.: +299 32 15 11
nuuk@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Imaneq 33, 7. etage, Box 20
GL-3900 Nuuk
CVR-nr. 20 22 26 70

CAPITAL ESTATE DEVELOPMENT APS

C/O EMJ-ATCON GREENLAND A/S, PUKUFFIK 17, POSTBOKS 130, 3905 NUUSSUAQ

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 8. april 2024

Dan Lyngholm Sørensen Budek

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Capital Estate Development ApS c/o EMJ-Atcon Greenland A/S, Pukuffik 17 Postboks 130 3905 Nuussuaq
	CVR-nr.: 12 88 63 57 Stiftet: 27. november 2016 Kommune: Sermersooq Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Dan Lyngholm Sørensen Budek, formand Jørn Madsen Bo Riis Eriksen Jes Nicolaj Sørensen Michael Marcussen
Direktion	Michael Marcussen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Imaneq 33, 7. etage, Box 20 GL-3900 Nuuk

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Capital Estate Development ApS.

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nuuk, den 8. april 2024

Direktion:

Michael Marcussen

Bestyrelse:

Dan Lyngholm Sørensen Budek
Formand

Jørn Madsen

Bo Riis Eriksen

Jes Nicolaj Sørensen

Michael Marcussen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Capital Estate Development ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Capital Estate Development ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nuuk, den 8. april 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Trine Tofting Hvidkjær
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne48591

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udvikling af byggeprojekter samt udlejning af fast ejendom

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 viser et overskud på 1.026 t.kr. mod et overskud på 3.969 t.kr. sidste år, og selskabet balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på 6.312 t.kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

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	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		3.572.296	2.520.657
Af- og nedskrivninger.....		-686.543	-469.126
DRIFTSRESULTAT		2.885.753	2.051.531
Andre finansielle indtægter.....		9.823	3.763.915
Andre finansielle omkostninger.....		-1.367.360	-1.731.874
RESULTAT FØR SKAT		1.528.216	4.083.572
Skat af årets resultat.....	1	-382.031	-387.143
ÅRETS RESULTAT		1.146.185	3.696.429
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		1.146.185	3.696.429
I ALT		1.146.185	3.696.429

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		33.395.000	22.759.039
Mat.anlægsaktiver under udførelse og forudbet.....		0	16.879.302
Materielle anlægsaktiver.....	2	33.395.000	39.638.341
ANLÆGSAKTIVER.....		33.395.000	39.638.341
Periodeafgrænsningsposter.....		59.795	64.311
Tilgodehavender.....		59.795	64.311
Likvide beholdninger.....		209.171	1.247.487
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		268.966	1.311.798
AKTIVER.....		33.663.966	40.950.139

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Anpartskapital.....		250.000	250.000
Overført resultat.....		6.181.535	5.035.350
EGENKAPITAL.....		6.431.535	5.285.350
Hensættelse til udskudt skat.....		1.158.666	777.335
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.158.666	777.335
Gæld til realkreditinstitutter.....		20.674.581	16.844.900
Gæld til pengeinstitutter.....		3.659.974	0
Anden gæld.....		642.900	595.500
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	24.977.455	17.440.400
Gæld til pengeinstitutter.....		326.132	255.100
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		732.390	711.058
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		37.088	16.480.896
Selskabsskat.....		700	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.096.310	17.447.054
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		26.073.765	34.887.454
PASSIVER.....		33.663.966	40.950.139
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Medarbejderforhold	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	250.000	5.035.350	5.285.350
Forslag til resultatdisponering.....		1.146.185	1.146.185
Egenkapital 31. december 2023.....	250.000	6.181.535	6.431.535

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note	
Skat af årets resultat			1	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	700	0		
Regulering af udskudt skat.....	381.331	387.143		
	382.031	387.143		
 Materielle anlægsaktiver			 2	
		Mat.anlægsaktiv		
		Grunde og r under udførelse		
		bygninger og forudbet.		
Kostpris 1. januar 2023.....	25.573.795	16.879.302		
Overførsel.....	16.983.756	-16.983.756		
Tilgang.....	0	104.454		
Afgang.....	-5.661.252	0		
Kostpris 31. december 2023.....	36.896.299	0		
 Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....	 2.814.756			
Årets afskrivninger	686.543			
Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....	3.501.299			
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....	 33.395.000	0		
 Langfristede gældsforpligtelser			 3	
	31/12 2023	Afdrag	Restgæld	31/12 2022
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	21.000.713	326.132	19.275.355	17.100.000
Gæld til pengeinstitutter.....	3.659.974	0	0	0
Anden gæld.....	642.900	0	0	595.500
	25.303.587	326.132	19.275.355	17.695.500
 Eventualposter mv.				 4
Eventualforpligtelser				
Der er ingen eventualforpligtelser				
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				 5
Prioritetsgæld og bankgæld er sikret ved pant i ejendomme.				
Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 27.662 t.kr.				
 Medarbejderforhold				 6
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1			1

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Capital Estate Development ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den grønlandske 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

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat af årets resultat

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

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

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	45 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet med fradrag af afhændelsesomkostninger. 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.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.