



# RSM

**RSM Danmark**

Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab

Limfjordsvej 42  
7900 Nykøbing Mors  
T +45 97 72 32 44

CVR nr. 25 49 21 45

nykobing@rsm.dk  
www.rsm.dk

# Capital Estate Development ApS

C/O EMJ-Atcon Greenland A/S, Pukuffik 17, 3905 Nuusuaq

CVR-nr. 12 88 63 57

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. marts 2025.

---

**Dan Lyngholm Sørensen Budek**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Capital Estate Development 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.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nuusuaq, den 14. marts 2025

### **Direktion**

Michael Marcussen

### **Bestyrelse**

Dan Lyngholm Sørensen Budek  
formand

Jørn Madsen

Bo Riis Eriksen

Jes Nicolaj Sørensen

Michael Marcussen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til kapitalejeren i Capital Estate Development ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Capital Estate Development ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisoreres 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 Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De 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.

Nykøbing Mors, den 14. marts 2025

### **RSM Danmark**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

### **Flemming Hansen**

statsautoriseret revisor  
mne32244

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Capital Estate Development ApS C/O EMJ-Atcon Greenland A/S Pukuffik 17 3905 Nuusuaq  CVR-nr.: 12 88 63 57 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Dan Lyngholm Sørensen Budek, formand Jørn Madsen Bo Riis Eriksen Jes Nicolaj Sørensen Michael Marcussen
<b>Direktion</b>	Michael Marcussen
<b>Revisor</b>	RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Limfjordsvej 42 7900 Nykøbing Mors

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

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

### **Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Selskabets resultatopgørelse viser et overskud på 702 t.kr. mod 1.146 t.kr. sidste år, selskabets balance pr. 31/12 2024 udviser en egenkapital på 7.134 t.kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Capital Estate Development 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.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

### 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

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30 år	45 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### 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 efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

### 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.

Amotiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>3.146.267</b>	<b>3.572.296</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-657.835	-686.543
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>2.488.432</b>	<b>2.885.753</b>
Andre finansielle indtægter	9.265	9.823
Øvrige finansielle omkostninger	-1.561.426	-1.367.360
<b>Resultat før skat</b>	<b>936.271</b>	<b>1.528.216</b>
2 Skat af årets resultat	-234.110	-382.031
<b>Årets resultat</b>	<b>702.161</b>	<b>1.146.185</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	702.161	1.146.185
<b>Disponeret i alt</b>	<b>702.161</b>	<b>1.146.185</b>

## Balance 31. december

---

Aktiver		
Note	2024	2023
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Grunde og bygninger	32.935.065	33.395.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>32.935.065</u>	<u>33.395.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>32.935.065</u></b>	<b><u>33.395.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	33.750	0
Periodeafgrænsningsposter	60.568	59.795
Tilgodehavender i alt	<u>94.318</u>	<u>59.795</u>
Likvide beholdninger	<u>1.456.924</u>	<u>209.171</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.551.242</u></b>	<b><u>268.966</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>34.486.307</u></b>	<b><u>33.663.966</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		2024	2023
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	250.000	250.000
	Overført resultat	6.883.695	6.181.534
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>7.133.695</u></b>	<b><u>6.431.534</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	1.392.734	1.158.666
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>1.392.734</u></b>	<b><u>1.158.666</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	20.333.002	20.674.581
	Gæld til pengeinstitutter	3.810.114	3.659.974
	Deposita	642.900	642.900
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>24.786.016</u>	<u>24.977.455</u>
4	Kortfristet del af langfristet gæld	342.868	326.132
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	754.362	732.390
	Selskabsskat	0	700
	Anden gæld	76.632	37.089
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.173.862</u>	<u>1.096.311</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>25.959.878</u></b>	<b><u>26.073.766</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>34.486.307</u></b>	<b><u>33.663.966</u></b>
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	250.000	6.181.534	6.431.534
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>702.161</u>	<u>702.161</u>
	<b><u>250.000</u></b>	<b><u>6.883.695</u></b>	<b><u>7.133.695</u></b>

## Noter

	2024	2023		
<b>1. Personaleomkostninger</b>				
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1		
<b>2. Skat af årets resultat</b>				
Skat af årets resultat	0	700		
Årets regulering af udskudt skat	234.068	381.331		
Regulering af tidligere års skat	42	0		
	<b>234.110</b>	<b>382.031</b>		
<b>3. Grunde og bygninger</b>				
Kostpris primo	36.896.299	25.573.795		
Tilgang i årets løb	197.900	16.983.756		
Afgang i årets løb	0	-5.661.252		
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>37.094.199</b>	<b>36.896.299</b>		
Af- og nedskrivninger primo	-3.501.299	-2.814.756		
Årets afskrivninger	-657.835	-686.543		
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-4.159.134</b>	<b>-3.501.299</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>32.935.065</b>	<b>33.395.000</b>		
<b>4. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Gæld i alt 31/12 2024</b>	<b>Kortfristet del af lang- fristet gæld</b>	<b>Langfristet gæld 31/12 2024</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	20.675.870	342.868	20.333.002	18.950.512
Gæld til pengeinstitutter	3.810.114	0	3.810.114	0
Deposita	642.900	0	642.900	0
	<b>25.128.884</b>	<b>342.868</b>	<b>24.786.016</b>	<b>18.950.512</b>
<b>5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og bankgæld er stillet pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi udgør 27.463 t.kr.				