



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 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 27. april 2023

Dan 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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 27. april 2023

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 kapitalejerne i Capital Estate Development ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Capital Estate Development ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 27. april 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Claus Bech
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne31453

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

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

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultat for selskabets 6. regnskabsår udviser et overskud efter skat på 3.696 t.kr. (2021: overskud på 1.114 t.kr.).

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

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	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		2.520.657	2.121.139
Af- og nedskrivninger.....		-469.126	-469.126
DRIFTSRESULTAT		2.051.531	1.652.013
Andre finansielle indtægter.....		3.763.915	0
Andre finansielle omkostninger.....		-1.731.874	-665.958
RESULTAT FØR SKAT		4.083.572	986.055
Skat af årets resultat.....	1	-387.143	128.238
ÅRETS RESULTAT		3.696.429	1.114.293
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		3.696.429	1.114.293
I ALT		3.696.429	1.114.293

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		22.759.039	23.228.165
Mat.anlægsaktiver under udførelse og forudbet.....		16.879.302	5.768.008
Materielle anlægsaktiver.....	2	39.638.341	28.996.173
ANLÆGSAKTIVER.....		39.638.341	28.996.173
Periodeafgrænsningsposter.....		64.311	92.195
Tilgodehavender.....		64.311	92.195
Likvide beholdninger.....		1.247.487	525.899
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.311.798	618.094
AKTIVER.....		40.950.139	29.614.267

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Selskabskapital.....		250.000	250.000
Overført resultat.....		5.035.350	1.338.922
EGENKAPITAL.....		5.285.350	1.588.922
Hensættelse til udskudt skat.....		777.335	390.192
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		777.335	390.192
Gæld til realkreditinstitutter.....		16.844.900	16.653.099
Gæld til pengeinstitutter.....		0	3.037.589
Anden gæld.....		595.500	595.500
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	17.440.400	20.286.188
Gæld til pengeinstitutter.....		255.100	768.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		711.058	690.348
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		16.480.896	5.295.508
Selskabsskat.....		0	95.109
Anden gæld.....		0	500.000
Kortfristede gældsforpligtelser.....		17.447.054	7.348.965
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		34.887.454	27.635.153
PASSIVER.....		40.950.139	29.614.267
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Medarbejderforhold	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	250.000	1.338.921	1.588.921
Forslag til resultatdisponering.....		3.696.429	3.696.429
Egenkapital 31. december 2022.....	250.000	5.035.350	5.285.350

NOTER

				Note
Skat af årets resultat				1
Regulering af udskudt skat.....	387.143	-104.826		
Regulering af udskudt skat som følge af ændret skattesats.....	0	-23.412		
	387.143	-128.238		
 Materielle anlægsaktiver				2
			Mat.anlægsaktiv Grunder og r under udførelse bygninger og forudbet.	
Kostpris 1. januar 2022.....	25.573.795	5.768.008		
Tilgang.....	0	11.111.294		
Kostpris 31. december 2022.....	25.573.795	16.879.302		
 Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....	2.345.630			
Årets afskrivninger	469.126			
Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....	2.814.756			
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	22.759.039	16.879.302		
 Langfristede gældsforpligtelser				3
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	17.100.000	255.100	15.050.000	17.279.099
Gæld til pengeinstitutter.....	0	0	0	3.179.589
Anden gæld.....	595.500	0	595.500	595.500
	17.695.500	255.100	15.645.500	21.054.188
 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 22.759 t.kr.				
 Medarbejderforhold				6
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:		1	1	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Capital Estate Development ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske 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

Nettoomsætning ved udlejning af lejemål indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

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 samt 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

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 %

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 fratrasket 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 acontoskatter.

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 inden for samme juridiske skatteenhed.

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 nominel værdi.