
K/S NORDKRAFT EJENDOMME

CVR-nr.: 33586124

Carl Klitgaards Vej 17 3 tv
9400 Nørresundby

Årsrapport
1. januar 2025 - 31. december 2025

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

18/01/2026

Gert Fooken Jensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden K/S NORDKRAFT EJENDOMME
Carl Klitgaards Vej 17 3 tv
9400 Nørresundby

CVR-nr.: 33586124
Regnskabsår: 01/01/2025 - 31/12/2025

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2025 - 31. december 2025 for K/S NORDKRAFT EJENDOMME.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Nørresundby, den 16/01/2026

Direktion

Svend Skov

Gert Peter Fooker Jensen

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabet har i overensstemmelse med sit formål investeret i fast ejendom og foretager udlejning heraf.

Porteføljen har gennem årene været sammensat af udlejningsejendomme til boliger og erhverv inkl. parkeringsfaciliteter.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i slutningen af regnskabsåret afhændet størstedelen af ejendomsporteføljen, hvorefter den tilbageværende aktivitet omfatter en enkelt udlejningsejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Generelt om indregning og måling

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.

Selskabet har investering i ejendomme som hovedaktivitet og har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi som nærmere anført nedenfor.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Endvidere indregnes omkostninger der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder driftsomkostninger samt finansielle omkostninger.

Lejeindtægter med fradrag af driftsomkostninger sammendrages i resultatopgørelsen under posten "Bruttofortjeneste/Bruttotab".

Beskatning af selskabets aktiviteter sker hos kommanditisterne, hvorfor der ikke indregnes aktuelle eller udskudte skatter i selskabets årsrapport.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelsen til kostpris og måles efter ibrugtagning til dagsværdi. Målingen foretages ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. For færdigudviklede ejendomme baseres skønnet på en beregning af den værdi, der med ejendommens aktuelle årlige afkastniveau kan opfylde investors forrentningskrav. Ved beregningerne tages hensyn til forventet inflation og forrentningskrav, der vurderes individuelt for de enkelte ejendomme.

Ændringer i den beregnede dagsværdi samt avance/tab ved salg af ejendom (målt som forskellen mellem salgssummen efter omkostninger med fradrag af den regnskabsmæssige værdi forud for salget) indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles ved lånoptagelsen til kostpris (nettoprovenue) og efterfølgende til amortiseret kostpris, hvorved låneomkostninger og kursreguleringer i forbindelse med lånets etablering fordeles over låneperioden som en del af den effektive renteomkostning. Den årlige amortisering indregnes i resultatopgørelsens finansielle poster.

Resultatopgørelse 1. jan. 2025 - 31. dec. 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		1.366.767	1.407.343
Resultat af ordinær primær drift		1.366.767	1.407.343
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-2.353.638	2.800.000
Andre finansielle indtægter		5.827	7.063
Øvrige finansielle omkostninger		-691.219	-541.391
Ordinært resultat før skat		-1.672.263	3.673.015
Årets resultat		-1.672.263	3.673.015
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		700.000	500.000
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen		6.500.000	1.500.000
Overført fra (til) reservefond		-3.000.000	0
Overført resultat		-5.872.263	1.673.015
I alt		-1.672.263	3.673.015

Balance 31. december 2025

Aktiver

	Note	2025	2024
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		4.300.000	32.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt		4.300.000	32.000.000
Anlægsaktiver i alt		4.300.000	32.000.000
Andre tilgodehavender		25.185	22.014
Periodeafgrænsningsposter		2.954	0
Tilgodehavender i alt		28.139	22.014
Likvide beholdninger		16.041.299	21.704
Omsætningsaktiver i alt		16.069.438	43.718
AKTIVER I ALT		20.369.438	32.043.718

Balance 31. december 2025

Passiver

	Note	2025	2024
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.	1	1.000.000	4.000.000
Overført resultat		997.952	6.370.215
Forslag til udbytte		700.000	500.000
Egenkapital i alt		2.697.952	10.870.215
Gæld til realkreditinstitutter		2.097.905	20.055.441
Langfristede gældsforpligtelser i alt		2.097.905	20.055.441
Gæld til realkreditinstitutter		14.651.633	130.643
Gæld til banker		40.248	287.972
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	476
Leverandører af varer og tjenesteydelser		147.914	74.121
Skyldig moms og afgifter		43.371	90.399
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		559.614	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		130.801	129.669
Deposita		0	404.782
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		15.573.581	1.118.062
Gældsforpligtelser i alt		17.671.486	21.173.503
PASSIVER I ALT		20.369.438	32.043.718

Noter

1. Registreret kapital mv.

Indskudskapitalen tilhører selskabets 2 kommanditister med hver 500.000 kr.

	kr.
Indskud er foretaget således:	
Kontant indbetalt i tilknytning til stiftelsen i 2011	2.500.000
Indskudt ved konvertering af anfordringsgæld i 2015	1.500.000
Kapitalnedsættelse i 2025	-3.000.000
Indskudskapital ultimo	1.000.000

2. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, bankengagement og anden gæld på samlet 17.349.400 kr. er der givet pant eller lignende sikkerhed i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi 31. december 2025 på 4.300.000 kr. samt i bankindeståender inkl. deponeringskonto på 16.041.146 kr.

3. Oplysning om aktiver eller forpligtelser, der indregnes til dagsværdi

Selskabets investeringsejendomme indregnes og måles til dagsværdi som anført i afsnittet "Anvendt regnskabspraksis". Det i 2025 anvendte afkastkrav udgør 7,9%.

4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2025
Gennemsnitligt antal ansatte	0