

---

# K/S NORDKRAFT EJENDOMME

**CVR-nr.: 33586124**

Mellem Broerne 11 3 th  
9400 Nørresundby

Årsrapport  
1. januar 2023 - 31. december 2023

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

**01/02/2024**

---

**Gert Fooken Jensen**  
**Dirigent**

---



**Indhold**

**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledespåtegning

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** K/S NORDKRAFT EJENDOMME  
Mellem Broerne 11 3 th  
9400 Nørresundby

CVR-nr.: 33586124  
Regnskabsår: 01/01/2023 - 31/12/2023

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2023 - 31. december 2023 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.

Aalborg, den 01/02/2024

## Direktion

Svend Skov

Gert Peter Fooken Jensen

# Ledelsesberetning

## Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Porteføljen er sammensat af udlejningsejendomme til boliger og erhverv inkl. parkeringsfaciliteter.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Under hensyntagen til udviklingen i ejendomsmarkedet med det seneste års udsving i inflation og det fortsat høje renteniveau, ligger udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold inden for forventningerne.

## 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.

Værdireguleringer 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. 2023 - 31. dec. 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>1.400.395</b>	<b>1.202.329</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>1.400.395</b>	<b>1.202.329</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-400.000	-2.000.000
Andre finansielle indtægter		6.848	653
Øvrige finansielle omkostninger		-525.588	-367.376
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>481.655</b>	<b>-1.164.394</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>481.655</b>	<b>-1.164.394</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		500.000	0
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen		600.000	400.000
Overført resultat		-618.345	-1.564.394
<b>I alt</b>		<b>481.655</b>	<b>-1.164.394</b>

## Balance 31. december 2023

### Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme		29.200.000	29.600.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>29.200.000</b>	<b>29.600.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>29.200.000</b>	<b>29.600.000</b>
Andre tilgodehavender		18.016	14.160
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>18.016</b>	<b>14.160</b>
Likvide beholdninger		474.772	318.553
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>492.788</b>	<b>332.713</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>29.692.788</b>	<b>29.932.713</b>

## Balance 31. december 2023

### Passiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.	1	4.000.000	4.000.000
Overført resultat		4.197.200	4.815.545
Forslag til udbytte		500.000	0
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>8.697.200</b>	<b>8.815.545</b>
Gæld til realkreditinstitutter		20.189.063	20.282.603
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>20.189.063</b>	<b>20.282.603</b>
Gæld til realkreditinstitutter		106.954	125.445
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.312	9.036
Leverandører af varer og tjenesteydelser		87.416	75.343
Skyldig moms og afgifter		87.190	64.861
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		0	225
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		120.717	131.925
Deposita		402.936	427.730
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>806.525</b>	<b>834.565</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>20.995.588</b>	<b>21.117.168</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>29.692.788</b>	<b>29.932.713</b>

## Noter

### 1. Registreret kapital mv.

Indskudskapitalen er indskudt af selskabets 2 kommanditister med hver 2.000.000 kr.

	kr.
Indskud er foretaget således:	
Kontant indbetalt i tilknytning til stiftelsen 24. marts 2011	2.500.000
Indskudt ved konvertering af anfordringsgæld 23. december 2015 (vedtægtsændring registreret 5. januar 2016)	1.500.000
<b>Indskudskapital ultimo</b>	<b>4.000.000</b>

### 2. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut og bankengagement er der givet pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi 31. december 2023 på 29.200.000 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 2023 anvendte afkastkrav udgør 4,25% for boligejendomme og 6,5-7,5% for erhvervsejendomme inkl. parkering.

	Boliger kr.	Erhverv kr.	I alt kr.
Dagsværdi 1. januar 2023	18.400.000	11.200.000	29.600.000
Årets værdiregulering (i resultatopgørelsen)	0	-400.000	-400.000
<b>Dagsværdi 31. december 2023</b>	<b>18.400.000</b>	<b>10.800.000</b>	<b>29.200.000</b>

### 4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2023
Gennemsnitligt antal ansatte	0