
K/S NORDKRAFT EJENDOMME

CVR-nr.: 33586124

Mellem Broerne 11 3 th
9400 Nørresundby

Årsrapport
1. januar 2022 - 31. december 2022

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

08/03/2023

Gert Jensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

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: 01/01/2022 - 31/12/2022

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2022 - 31. december 2022 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 17/02/2023

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 stigning i inflation og rente, 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.

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme 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. For ejendomme under udvikling baseres skønnet på en afkastbaseret cash flow model, hvor de fremtidige pengestrømme fra investeringen tilbagediskonteres. Selskabets parkeringsfaciliteter vurderes fra 2022 som færdigudviklet og værdiansættes derfor efter den afkastbaserede metode. 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. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		1.202.329	1.433.029
Resultat af ordinær primær drift		1.202.329	1.433.029
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-2.000.000	600.000
Andre finansielle indtægter		653	5
Øvrige finansielle omkostninger		-367.376	-371.734
Ordinært resultat før skat		-1.164.394	1.661.300
Årets resultat		-1.164.394	1.661.300
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		400.000	570.000
Overført resultat		-1.564.394	1.091.300
I alt		-1.164.394	1.661.300

Balance 31. december 2022

Aktiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		29.600.000	31.600.000
Materielle anlægsaktiver i alt		29.600.000	31.600.000
Anlægsaktiver i alt		29.600.000	31.600.000
Andre tilgodehavender		14.160	34.527
Tilgodehavender i alt		14.160	34.527
Likvide beholdninger		318.553	293.565
Omsætningsaktiver i alt		332.713	328.092
AKTIVER I ALT		29.932.713	31.928.092

Balance 31. december 2022

Passiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.	1	4.000.000	4.000.000
Overført resultat		4.815.545	6.379.938
Egenkapital i alt		8.815.545	10.379.938
Gæld til realkreditinstitutter		20.282.603	19.586.415
Langfristede gældsforpligtelser i alt		20.282.603	19.586.415
Gæld til realkreditinstitutter		125.445	145.596
Gæld til banker		0	114.478
Modtagne forudbetalinger fra kunder		9.036	1.624
Leverandører af varer og tjenesteydelser		75.343	112.608
Skyldig moms og afgifter		64.861	58.062
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		225	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		131.925	1.212.167
Deposita		427.730	317.204
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		834.565	1.961.739
Gældsforpligtelser i alt		21.117.168	21.548.154
PASSIVER I ALT		29.932.713	31.928.092

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
Indskudskapital ultimo	4.000.000

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 2022 på 29.600.000 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 2022 anvendte afkastkrav udgør 4,25% for boligejendomme og 5,5-7,0% for erhvervsejendomme inkl. parkering.

	Boliger kr.	Erhverv kr.	I alt kr.
Dagsværdi 1. januar 2022	20.100.000	11.500.000	31.600.000
Årets værdiregulering (i resultatopgørelsen)	-1.700.000	-300.000	-2.000.000
Dagsværdi 31. december 2022	18.400.000	11.200.000	29.600.000

4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2022
Gennemsnitligt antal ansatte	0