

K/S NORDKRAFT EJENDOMME

CVR-nr.: 33586124

Mellem Broerne 11 3 th
9400 Nørresundby

Årsrapport
1. januar 2021 - 31. december 2021

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

02/02/2022

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: 01/01/2021 - 31/12/2021

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2021 - 31. december 2021 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 31/01/2022

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

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold ligger inden for forventningerne hertil.

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. For ejendomme under udvikling baseres skønnet på en afkastbaseret cash flow model, hvor de fremtidige pengestrømme fra investeringen tilbagediskonteres. 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 rentekomkostning. Den årlige amortisering indregnes i resultatopgørelsens finansielle poster.

Resultatopgørelse 1. jan. 2021 - 31. dec. 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		1.433.029	1.378.499
Resultat af ordinær primær drift		1.433.029	1.378.499
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		600.000	-100.000
Andre finansielle indtægter		5	1.500
Øvrige finansielle omkostninger		-371.734	-355.102
Ordinært resultat før skat		1.661.300	924.897
Årets resultat		1.661.300	924.897
Forslag til resultatdisponering			
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen		570.000	560.000
Overført resultat		1.091.300	364.897
I alt		1.661.300	924.897

Balance 31. december 2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsjendomme		31.600.000	31.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt		31.600.000	31.000.000
Anlægsaktiver i alt		31.600.000	31.000.000
Andre tilgodehavender		34.527	15.297
Tilgodehavender i alt		34.527	15.297
Likvide beholdninger		293.565	332.298
Omsætningsaktiver i alt		328.092	347.595
AKTIVER I ALT		31.928.092	31.347.595

Balance 31. december 2021

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Registreret kapital mv.	1	4.000.000	4.000.000
Overført resultat		6.379.938	5.288.638
Egenkapital i alt		10.379.938	9.288.638
Gæld til realkreditinstitutter		19.586.415	19.812.889
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	19.586.415	19.812.889
Gæld til realkreditinstitutter		145.596	173.512
Gæld til banker		114.478	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.624	10.620
Leverandører af varer og tjenesteydelser		112.608	55.605
Skyldig moms og afgifter		58.062	183.238
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		0	2.075
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.212.167	1.408.229
Deposita		317.204	412.789
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.961.739	2.246.068
Gældsforpligtelser i alt		21.548.154	22.058.957
PASSIVER I ALT		31.928.092	31.347.595

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. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af den langfristede gæld forfalder 18.660.000 kr. (2020: 16.745.000 kr.) efter mere end 5 år.

3. 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 2021 på 31.600.000 kr.

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

Selskabets investeringsejendomme indregnes og måles til dagsværdi som anført i afsnittet "Anvendt regnskabspraksis". Det i 2021 anvendte afkastkrav udgør 4% for boligejendomme og 6-7% for erhvervsejendomme inkl. parkering.

	Boliger kr.	Erhverv kr.	I alt kr.
Dagsværdi 1. januar 2021	19.400.000	11.600.000	31.000.000
Årets værdiregulering (i resultatopgørelsen)	700.000	-100.000	600.000
Dagsværdi 31. december 2021	20.100.000	11.500.000	31.600.000

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	2021
	0