

K/S NORDKRAFT EJENDOMME

Mellem Broerne 11, 3 th
9400 Nørresundby

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

04/03/2017

Gert Peter Fooker Jensen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

K/S NORDKRAFT EJENDOMME

Mellem Broerne 11, 3 th

9400 Nørresundby

e-mailadresse: svend.skov@me.com

CVR-nr: 33586124

Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for K/S Nordkraft Ejendomme.

Årsrapporten, der som tidligere besluttet ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørresundby, den 28/02/2017

Direktion

Gert Peter Fooker Jensen

Svend Skov

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Revision er fravalgt for det kommende regnskabsår

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 købet til kostpris og måles efterfølgende 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 "Værdiregulering af ejendomme".

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 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-222.171	1.100.000
Bruttoresultat		-222.171	1.100.000
Bruttofortjeneste/Bruttotab		850.441	1.072.566
Resultat af ordinær primær drift		628.270	2.172.566
Andre finansielle indtægter		0	3.293
Øvrige finansielle omkostninger		-991.305	-522.058
Ordinært resultat før skat		-363.035	1.653.801
Årets resultat		-363.035	1.653.801
Forslag til resultatdisponering			
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen		630.000	600.000
Overført resultat		-993.035	1.053.801
I alt		-363.035	1.653.801

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme		24.800.000	25.000.000
Materielle anlægsaktiver under udførelse		19.492.484	5.821.264
Materielle anlægsaktiver i alt		44.292.484	30.821.264
Anlægsaktiver i alt		44.292.484	30.821.264
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		7.700	3.800
Andre tilgodehavender		402.130	19.011
Tilgodehavender i alt		409.830	22.811
Likvide beholdninger		0	3.311
Omsætningsaktiver i alt		409.830	26.122
Aktiver i alt		44.702.314	30.847.386

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.	1	4.000.000	4.000.000
Overført resultat		7.492.749	8.485.783
Egenkapital i alt		11.492.749	12.485.783
Gæld til realkreditinstitutter		27.788.733	14.290.660
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	27.788.733	14.290.660
Gæld til realkreditinstitutter		93.000	89.000
Gæld til banker		1.872.926	2.212.491
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.581.811	56.179
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.117	10.665
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.195.671	1.278.811
Deposita		676.307	423.797
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		5.420.832	4.070.943
Gældsforpligtelser i alt		33.209.565	18.361.603
Passiver i alt		44.702.314	30.847.386

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	4.000.000	8.485.784	12.485.784
Betalt udbytte		-630.000	-630.000
Årets resultat		-363.035	-363.035
Egenkapital, ultimo	4.000.000	7.492.749	11.492.749

Noter

1. Registreret kapital mv.

Indskudskapitalen er indskudt af selskabets 2 kommanditister med hver 2.000 tkr.

	kr.
Ændringer i indskudskapitalen de seneste fem regnskabsår:	
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 27.538 tkr. (2015: 14.127 tkr.) efter mere end 5 år.

3. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabet har i overensstemmelse med sit formål investeret i fast ejendom og foretaget udlejning heraf. Porteføljen er sammensat af udlejningsejendomme til boliger og erhverv samt parkeringsfaciliteter.

Der er i regnskabsåret foretaget nyopførelse af udlejningsejendom på ca. 950 m² samt parkeringsfaciliteter med påbegyndt udlejning i slutningen af 2016 og endelig færdiggørelse i begyndelsen af 2017.

Efter regnskabsårets udløb er en tidligere anskaffet udlejningsejendom afhændet til en salgspris svarende til den regnskabsmæssige værdi 31. december 2016 og med en væsentlig nedbringelse af selskabets anlægsaktiver til følge.

4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut og bank er der givet pant og anden sikkerhed i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2016 på 44.292 tkr.