

# **K/S NORDKRAFT EJENDOMME**

Mellem Broerne 11, 3 th  
9400 Nørresundby

Årsrapport  
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**07/03/2018**

---

**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 NØRDKRAFT EJENDOMME

Mellem Broerne 11, 3 th

9400 Nørresundby

CVR-nr: 33586124

Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørresundby, den 06/03/2018

## 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 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 "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. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>1.020.156</b>	<b>850.441</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>1.020.156</b>	<b>628.270</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		4.812.367	-222.171
Øvrige finansielle omkostninger .....		-532.688	-991.305
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>5.299.835</b>	<b>-363.035</b>
<b>Årets resultat .....</b>		<b>5.299.835</b>	<b>-363.035</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen .....		9.700.000	630.000
Overført resultat .....		-4.400.165	-993.035
<b>I alt .....</b>		<b>5.299.835</b>	<b>-363.035</b>

# Balance 31. december 2017

## Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme .....		30.300.000	24.800.000
Materielle anlægsaktiver under udførelse .....		0	19.492.484
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>30.300.000</b>	<b>44.292.484</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>30.300.000</b>	<b>44.292.484</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		0	7.700
Andre tilgodehavender .....		14.803	402.130
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>14.803</b>	<b>409.830</b>
Likvide beholdninger .....		13.089	0
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>27.892</b>	<b>409.830</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>30.327.892</b>	<b>44.702.314</b>

# Balance 31. december 2017

## Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv. ....	1	4.000.000	4.000.000
Overført resultat .....		3.092.584	7.492.749
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>7.092.584</b>	<b>11.492.749</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		20.322.873	27.788.733
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>20.322.873</b>	<b>27.788.733</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		186.000	93.000
Gæld til banker .....		1.959.780	1.872.926
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....		9.130	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		267.565	1.581.811
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		27.735	1.117
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		99.525	1.195.671
Deposita .....		362.700	676.307
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.912.435</b>	<b>5.420.832</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>23.235.308</b>	<b>33.209.565</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>30.327.892</b>	<b>44.702.314</b>



# Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	4.000.000	7.492.749	11.492.749
Betalt udbytte .....		-9.700.000	-9.700.000
Årets resultat .....		5.299.835	5.299.835
Egenkapital, ultimo .....	4.000.000	3.092.584	7.092.584

# Noter

## 1. Registreret kapital mv.

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

	<b>kr.</b>
Ændringer i indskudskapitalen de seneste 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
<b>Indskudskapital ultimo</b>	<b>4.000.000</b>

## 2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af den langfristede gæld forfalder 19.774 tkr. (2016: 27.538 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.

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

Der er i de seneste regnskabsår foretaget nyopførelse af udlejningsejendom på ca. 950 m<sup>2</sup> samt parkeringsfaciliteter med påbegyndt udlejning i slutningen af 2016 og endelig færdiggørelse i 2017. Selskabets lejemål er alle udlejet ved udgangen af 2017, hvor også parkeringsfaciliteter er i ordinær drift.

## 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 2017 på 30.300 tkr.