

# **K/S NORDKRAFT EJENDOMME**

Mellem Broerne 11, 3 th  
9400 Nørresundby

Årsrapport  
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**27/01/2016**

---

**Gert Jensen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	5
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	6
-------------------------	---

Balance .....	7
---------------	---

Noter .....	9
-------------	---

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomheden

K/S NORDKRAFT EJENDOMME

Mellem Broerne 11, 3 th

9400 Nørresundby

e-mailadresse: svend.skov@me.com

CVR-nr: 33586124

Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørresundby, den 26/01/2016

## 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.

## Ændring i anvendt regnskabspraksis m.v.

Selskabet har valgt at førtidsimplementere ændringerne i årsregnskabsloven i 2015, hvorefter gæld ved finansiering af investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris - mod tidligere til dagsværdi.

Ændringen har påvirket årets resultat og egenkapitalen ved årets udgang positivt med henholdsvis 77 tkr. og 272 tkr. Sammenligningstal for 2014 er tilpasset til den ændrede regnskabspraksis.

For bedre at afspejle ejendomsmarkedets praksis for vurdering af handelsværdier, er metoden der anvendes ved måling af dagsværdi af færdigudviklede ejendomme ændret til at tage udgangspunkt i det aktuelle afkastniveau - mod tidligere de fremtidige pengestrømmene. De anvendte dagsværdier er uberørte heraf og ændringen har således ikke påvirket årets resultat eller egenkapitalen ved årets udgang.

## 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 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		1.100.000	4.959.034
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>1.100.000</b>	<b>4.959.034</b>
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>1.072.566</b>	<b>702.971</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>2.172.566</b>	<b>5.662.005</b>
Andre finansielle indtægter .....		3.293	11.864
Øvrige finansielle omkostninger .....		-522.058	-307.758
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>1.653.801</b>	<b>5.366.111</b>
<b>Årets resultat .....</b>		<b>1.653.801</b>	<b>5.366.111</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		1.653.801	5.366.111
<b>I alt .....</b>		<b>1.653.801</b>	<b>5.366.111</b>

# Balance 31. december 2015

## Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme .....		25.000.000	23.900.000
Materielle anlægsaktiver under udførelse .....		5.821.264	
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>30.821.264</b>	<b>23.900.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>30.821.264</b>	<b>23.900.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		3.800	1.480
Andre tilgodehavender .....		19.011	24.255
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>22.811</b>	<b>25.735</b>
Likvide beholdninger .....		3.311	1.391.295
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>26.122</b>	<b>1.417.030</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>30.847.386</b>	<b>25.317.030</b>

# Balance 31. december 2015

## Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv. ....	2	4.000.000	2.500.000
Overført resultat .....		8.485.783	7.431.983
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>12.485.783</b>	<b>9.931.983</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		14.290.660	13.368.066
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>14.290.660</b>	<b>13.368.066</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		89.000	86.000
Gæld til banker .....		2.212.491	
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		56.179	17.695
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		10.665	6.487
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		1.278.811	1.553.852
Periodeafgrænsningsposter .....			9.250
Deposita .....		423.797	343.697
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>4.070.943</b>	<b>2.016.981</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>18.361.603</b>	<b>15.385.047</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>30.847.386</b>	<b>25.317.030</b>



# Noter

## 1. Egenkapital i alt

	Indskudskapital kr.	Overført resultat kr.	Ialt kr.
Saldo primo 2015 (gl. regnskabspraksis)	2.500.000	7.236.402	9.736.402
Ændring af regnskabspraksis:			
Primo 2014		98.614	98.614
Årets resultat 2014		96.966	96.966
Saldo primo 2015 (ny regnskabspraksis)	2.500.000	7.431.982	9.931.982
Årets resultat		1.653.801	1.653.801
Udloddet udbytte i regnskabsåret		-600.000	-600.000
Indskudt ved konvertering af anfordringsgæld	1.500.000		1.500.000
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>4.000.000</b>	<b>8.485.783</b>	<b>12.485.783</b>

## 2. 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
<b>Indskudskapital ultimo</b>	<b>4.000.000</b>

## 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af den langfristede gæld forfalder 14.127 tkr. (2014: 13.195 tkr.) efter mere end 5 år.

#### **4. 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.

Der er i regnskabsåret foretaget køb af grund og indgået aftaler om opførelse af udlejningsejendom på ca. 950 m<sup>2</sup> samt parkeringsfaciliteter til færdiggørelse og udlejning fra slutningen af 2016.

#### **5. 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 2015 på 25.000 tkr.