

K/S NORDKRAFT EJENDOMME

Mellem Broerne 11 3 th
9400 Nørresundby

Årsrapport
1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

22/02/2020

Gert 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: 01/01/2019 - 31/12/2019

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2019 - 31. december 2019 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 21/02/2020

Direktion

Svend Skov

Gert Peter Fooken Jensen

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 ansaffelsen 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. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		1.410.605	1.339.560
Resultat af ordinær primær drift		1.410.605	1.339.560
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	920.765
Andre finansielle indtægter		1.932	0
Øvrige finansielle omkostninger		-364.844	-426.861
Ordinært resultat før skat		1.047.693	1.833.464
Årets resultat		1.047.693	1.833.464
Forslag til resultatdisponering			
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen		550.000	500.000
Overført resultat		497.693	1.333.464
I alt		1.047.693	1.833.464

Balance 31. december 2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		31.100.000	31.100.000
Materielle anlægsaktiver i alt		31.100.000	31.100.000
Anlægsaktiver i alt		31.100.000	31.100.000
Andre tilgodehavender		64.015	116.379
Tilgodehavender i alt		64.015	116.379
Likvide beholdninger		128.625	24.178
Omsætningsaktiver i alt		192.640	140.557
Aktiver i alt		31.292.640	31.240.557

Balance 31. december 2019

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv.	1	4.000.000	4.000.000
Overført resultat		4.923.741	4.426.048
Egenkapital i alt		8.923.741	8.426.048
Gæld til realkreditinstitutter		19.979.722	20.163.820
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	19.979.722	20.163.820
Gæld til realkreditinstitutter		181.138	176.381
Gæld til banker		0	185.770
Modtagne forudbetalinger fra kunder		13.980	940
Leverandører af varer og tjenesteydelser		50.646	23.884
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		77.227	76.093
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.605.604	1.803.504
Deposita		460.582	384.117
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.389.177	2.650.689
Gældsforpligtelser i alt		22.368.899	22.814.509
Passiver i alt		31.292.640	31.240.557

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	4.000.000	4.426.048	8.426.048
Betalt udbytte		-550.000	-550.000
Årets resultat		1.047.693	1.047.693
Egenkapital, ultimo	4.000.000	4.923.741	8.923.741

Noter

1. Registreret kapital mv.

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

	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 18.733 tkr. (2018: 19.131 tkr.) efter mere end 5 år.

3. Yderligere oplysninger om aktiviteter mv.

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.

4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut og bank er der givet pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi 31. december 2019 på 31.100 tkr.

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2019
Gennemsnitligt antal ansatte	0