

Sct. Knuds Erhvervspark K/S

Strandvejen 3, 9000 Aalborg
CVR-nr. 27 92 12 64

Årsrapport for 2020

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 28.04.21

Cato Peter M. Barslund
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 17

Selskabet

Sct. Knuds Erhvervspark K/S
Strandvejen 3
9000 Aalborg
Hjemsted: Aalborg
CVR-nr.: 27 92 12 64
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Henrik Calum

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 for Sct. Knuds Erhvervspark K/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.20 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 28. april 2021

Bestyrelsen

Henrik Calum

Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

Til ejeren i Sct. Knuds Erhvervspark K/S

Vi har udført gennemgang af årsregnskabet for Sct. Knuds Erhvervspark K/S for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores gennemgang i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Det kræver også, at vi overholder etiske krav.

En gennemgang af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved en gennemgang, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

Konklusion

Ved den udførte gennemgang er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.20 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 28. april 2021

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Anders Bisgaard

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne15018

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i investering i, udvikling, salg og udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastlæggelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent og nettoleje. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en forventet nettoleje og en afkastprocent på 8.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.20 - 31.12.20 udviser et resultat på DKK 9.187.938 mod DKK 562.204 for tiden 01.01.19 - 31.12.19. Balancen viser en egenkapital på DKK 31.464.071.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note		2020 DKK	2019 DKK
	Bruttofortjeneste	2.544.096	2.315.848
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	6.822.930	-1.123.391
	Resultat af primær drift	9.367.026	1.192.457
1	Finansielle indtægter	0	44.932
2	Finansielle omkostninger	-179.088	-675.185
	Finansielle poster i alt	-179.088	-630.253
	Resultat før skat	9.187.938	562.204
	Skat af årets resultat	0	0
	Årets resultat	9.187.938	562.204

Forslag til resultatdisponering

Forslag til udlodning for regnskabsåret	3.000.000	3.000.000
Overført resultat	6.187.938	-2.437.796
I alt	9.187.938	562.204

Note	AKTIVER	31.12.20	31.12.19
		DKK	DKK
	Investerings ejendomme	44.440.000	37.617.070
3	Materielle anlægsaktiver i alt	44.440.000	37.617.070
	Anlægsaktiver i alt	44.440.000	37.617.070
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	130.691	186.687
	Tilgodehavender i alt	130.691	186.687
	Likvide beholdninger	118.711	51.301
	Omsætningsaktiver i alt	249.402	237.988
	Aktiver i alt	44.689.402	37.855.058

PASSIVER		31.12.20	31.12.19
		DKK	DKK
Note			
4	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	27.964.071	21.776.133
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	3.000.000	3.000.000
Egenkapital i alt		31.464.071	25.276.133
5	Gæld til realkreditinstitutter	10.845.521	11.420.147
5	Deposita	77.757	73.244
Langfristede gældsforpligtelser i alt		10.923.278	11.493.391
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	582.960	643.224
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	52.162	132.424
	Gæld til tilknyttede virksomheder	965.743	252.607
	Anden gæld	701.188	57.279
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.302.053	1.085.534
Gældsforpligtelser i alt		13.225.331	12.578.925
Passiver i alt		44.689.402	37.855.058
6	Oplysninger om dagsværdi		
7	Eventualforpligtelser		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9	Nærtstående parter		

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19				
Saldo pr. 01.01.19	500.000	24.213.929	3.000.000	27.713.929
Betalt udbytte	0	0	-3.000.000	-3.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	-2.437.796	3.000.000	562.204
Saldo pr. 31.12.19	500.000	21.776.133	3.000.000	25.276.133
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20				
Saldo pr. 01.01.20	500.000	21.776.133	3.000.000	25.276.133
Betalt udbytte	0	0	-3.000.000	-3.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	6.187.938	3.000.000	9.187.938
Saldo pr. 31.12.20	500.000	27.964.071	3.000.000	31.464.071

	2020	2019
	DKK	DKK

1. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	0	42.405
Renteindtægter i øvrigt	0	2.527
I alt	0	44.932

2. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	13.137	0
Renteomkostninger i øvrigt	157.617	341.169
Øvrige finansielle omkostninger	8.334	334.016
I alt	179.088	675.185

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.20	14.270.154
Kostpris pr. 31.12.20	14.270.154
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.20	23.346.916
Dagsværdireguleringer i året	6.822.930
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.20	30.169.846
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	44.440.000

4. Selskabskapital

Selskabskapitalen udgør t.DKK 500, hvoraf t.DKK 500 er indbetalt på balancedagen. Kommanditisternes resthæftelse udgør på balancedagen t.DKK 0.

5. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.20	Gæld i alt 31.12.19
Gæld til realkreditinstitutter	582.960	8.635.779	11.428.481	11.999.308
Deposita	0	0	77.757	137.307
I alt	582.960	8.635.779	11.506.238	12.136.615

6. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.20	44.440.000
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	6.822.930

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 2.768 og et afkastkrav på 8%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på størstedelen af ejendommens samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 3.190. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der er i dagsværdien indregnet byggeretter til en værdi på i alt t.DKK 9.755, svarende til t.DKK 1 pr. kvm.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen

7. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.20.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.DKK 11.589, er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 44.440.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 15.000, der giver pant i ovennævnte investeringsejendomme. Ejerpantebrevene henligger i selskabets besiddelse.

Til sikkerhed for Ejerforeningen Sct. Knuds Erhvervspark er tinglyst ejerpantebrev på i alt t.DKK 45.

9. Nærtstående parter

Selskabet indgår i koncernregnskabet for modervirksomheden Calum A/S, Aalborg.

10. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE**Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter årets forbrug af råvarer og hjælpematerialer samt ejendomsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsregnskabet, idet aktuel og udskudt skat påhviler kommanditisterne og komplementaren.

BALANCE**Materielle anlægsaktiver***Investeringssejendomme*

Investeringssejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringssejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringssejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Egenkapital**

Forslag til udlodning for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.