

# **Sct. Knuds Erhvervspark K/S**

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

## **Årsrapport for 2022**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 02.06.23

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 - 18 |

---

**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 01.01.22 - 31.12.22 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. 31.12.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 2. juni 2023

### **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 01.01.22 - 31.12.22, 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. Dette kræver også, at vi overholder relevante 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. 31.12.22 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 2. juni 2023

### 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 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 8,5.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.22 - 31.12.22 udviser et resultat på DKK 2.702.103 mod DKK 2.610.376 for tiden 01.01.21 - 31.12.21. Balancen viser en egenkapital på DKK 33.776.550.

### Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

## Resultatopgørelse

| Note                                   |                                              | 2022<br>DKK      | 2021<br>DKK      |
|----------------------------------------|----------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                        | <b>Bruttofortjeneste</b>                     | <b>2.502.170</b> | <b>2.370.771</b> |
|                                        | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 410.000          | 400.000          |
|                                        | <b>Resultat af primær drift</b>              | <b>2.912.170</b> | <b>2.770.771</b> |
| 1                                      | Finansielle omkostninger                     | -210.067         | -160.395         |
|                                        | <b>Resultat før skat</b>                     | <b>2.702.103</b> | <b>2.610.376</b> |
|                                        | Skat af årets resultat                       | 0                | 0                |
|                                        | <b>Årets resultat</b>                        | <b>2.702.103</b> | <b>2.610.376</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |                                              |                  |                  |
|                                        | Overført resultat                            | 2.702.103        | 2.610.376        |
|                                        | <b>I alt</b>                                 | <b>2.702.103</b> | <b>2.610.376</b> |



| Note | AKTIVER                                     | 31.12.22          | 31.12.21          |
|------|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|      |                                             | DKK               | DKK               |
|      | Investerings ejendomme                      | 45.250.000        | 44.840.000        |
| 2    | <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>       | <b>45.250.000</b> | <b>44.840.000</b> |
|      | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  | <b>45.250.000</b> | <b>44.840.000</b> |
|      | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 206.070           | 219.851           |
|      | Periodeafgrænsningsposter                   | 18.690            | 0                 |
|      | <b>Tilgodehavender i alt</b>                | <b>224.760</b>    | <b>219.851</b>    |
|      | <b>Likvide beholdninger</b>                 | <b>362.958</b>    | <b>23.600</b>     |
|      | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              | <b>587.718</b>    | <b>243.451</b>    |
|      | <b>Aktiver i alt</b>                        | <b>45.837.718</b> | <b>45.083.451</b> |

**PASSIVER**

| Note |                                                    | 31.12.22<br>DKK   | 31.12.21<br>DKK   |
|------|----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| 3    | Selskabskapital                                    | 500.000           | 500.000           |
|      | Overført resultat                                  | 33.276.550        | 30.574.447        |
|      | Forslag til udlodning for regnskabsåret            | 0                 | 0                 |
|      | <b>Egenkapital i alt</b>                           | <b>33.776.550</b> | <b>31.074.447</b> |
| 4    | Gæld til realkreditinstitutter                     | 9.685.390         | 10.267.168        |
| 4    | Deposita                                           | 79.748            | 79.311            |
|      | <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>       | <b>9.765.138</b>  | <b>10.346.479</b> |
| 4    | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 590.634           | 586.785           |
|      | Leverandører af varer og tjenesteydelser           | 103.570           | 1.912             |
|      | Gæld til tilknyttede virksomheder                  | 1.295.140         | 2.742.855         |
|      | Anden gæld                                         | 306.686           | 330.973           |
|      | <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>       | <b>2.296.030</b>  | <b>3.662.525</b>  |
|      | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    | <b>12.061.168</b> | <b>14.009.004</b> |
|      | <b>Passiver i alt</b>                              | <b>45.837.718</b> | <b>45.083.451</b> |

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Eventualforpligtelser

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8 Nærtstående parter

**Egenkapitalopgørelse**

| Beløb i DKK                                  | Selskabs-<br>kapital | Overført<br>resultat | Forslag til<br>udlodning<br>for<br>regnskabs-<br>året | Egenkapital<br>i alt |
|----------------------------------------------|----------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|----------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21 |                      |                      |                                                       |                      |
| Saldo pr. 01.01.21                           | 500.000              | 27.964.071           | 3.000.000                                             | 31.464.071           |
| Betalt udbytte                               | 0                    | 0                    | -3.000.000                                            | -3.000.000           |
| Forslag til resultatdisponering              | 0                    | 2.610.376            | 0                                                     | 2.610.376            |
| Saldo pr. 31.12.21                           | 500.000              | 30.574.447           | 0                                                     | 31.074.447           |
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22 |                      |                      |                                                       |                      |
| Saldo pr. 01.01.22                           | 500.000              | 30.574.447           | 0                                                     | 31.074.447           |
| Forslag til resultatdisponering              | 0                    | 2.702.103            | 0                                                     | 2.702.103            |
| Saldo pr. 31.12.22                           | 500.000              | 33.276.550           | 0                                                     | 33.776.550           |

|  | 2022 | 2021 |
|--|------|------|
|  | DKK  | DKK  |

### 1. Finansielle omkostninger

|                                  |         |         |
|----------------------------------|---------|---------|
| Renter, tilknyttede virksomheder | 55.286  | 2.111   |
| Renteomkostninger i øvrigt       | 145.926 | 149.850 |
| Øvrige finansielle omkostninger  | 8.855   | 8.434   |
| I alt                            | 210.067 | 160.395 |

### 2. Materielle anlægsaktiver

| Beløb i DKK                        | Investerings-<br>ejendomme |
|------------------------------------|----------------------------|
| Kostpris pr. 01.01.22              | 14.270.154                 |
| Kostpris pr. 31.12.22              | 14.270.154                 |
| Dagsværdireguleringer pr. 01.01.22 | 30.569.846                 |
| Dagsværdireguleringer i året       | 410.000                    |
| Dagsværdireguleringer pr. 31.12.22 | 30.979.846                 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22 | 45.250.000                 |

### 3. Selskabskapital

Selskabskapitalen består af:

|               | Pålydende<br>værdi i alt<br>DKK |
|---------------|---------------------------------|
| Kapitalandele | 500.000                         |

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

**4. Langfristede gældsforpligtelser**

| Beløb i DKK                    | Afdrag<br>første år | Restgæld<br>efter 5 år | Gæld i alt<br>31.12.22 | Gæld i alt<br>31.12.21 |
|--------------------------------|---------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 590.634             | 7.427.159              | 10.276.024             | 10.853.953             |
| Deposita                       | 0                   | 0                      | 79.748                 | 79.311                 |
| I alt                          | 590.634             | 7.427.159              | 10.355.772             | 10.933.264             |

**5. Oplysninger om dagsværdi**

| Beløb i DKK                                                                 | Investerings-<br>ejendomme | I alt      |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------|
| Dagsværdi pr. 31.12.22                                                      | 45.250.000                 | 45.250.000 |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i<br>resultatopgørelsen | 410.000                    | 410.000    |

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 3.010 og et afkastkrav på 8,5%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagens 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 3.512. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i 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 af 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 investeringsejendomme.

## 6. Eventualforpligtelser

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet har fælles momsregistrering med tilknyttede virksomheder og hæfter herved for fælles momstilsvær.

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.DKK 10.419, er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 45.250.

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

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

## 8. Nærtstående parter

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

## 9. 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.

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 ejendomsomkostninger 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.

**9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

**Af- og nedskrivninger**

Investeringsejendomme 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.

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.



**9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****BALANCE****Materielle anlægsaktiver***Investerings ejendomme*

Investerings ejendomme 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. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investerings ejendomme 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.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

**Gældsforpligtelser**

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

**9. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

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.