

## Sct. Knuds Erhvervspark K/S

Strandvejen 3  
9000 Aalborg  
CVR-nr. 27921264

### Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
28.06.2024

---

**Cato Peter M. Barslund**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2023	6
Balance pr. 31.12.2023	7
Egenkapitalopgørelse for 2023	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Sct. Knuds Erhvervspark K/S  
Strandvejen 3  
9000 Aalborg

CVR-nr.: 27921264  
Hjemsted: Aalborg  
Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

## Bestyrelse

Henrik Calum

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for Sct. Knuds Erhvervspark K/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 28.06.2024

**Bestyrelse**

**Henrik Calum**

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i Sct. Knuds Erhvervspark K/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Sct. Knuds Erhvervspark K/S for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 28.06.2024

## **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

## **Jacob Nørmark**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne30176

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden udviser et resultat på TDKK 6.935.

Ledelsen anser det som det forventede resultat for perioden.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>2.341.964</b>	<b>2.502.170</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		4.723.640	410.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>7.065.604</b>	<b>2.912.170</b>
Andre finansielle indtægter	1	11.317	0
Andre finansielle omkostninger	2	(142.349)	(210.067)
<b>Årets resultat</b>		<b>6.934.572</b>	<b>2.702.103</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		3.000.000	0
Overført resultat		3.934.572	2.702.103
<b>Resultatdisponering</b>		<b>6.934.572</b>	<b>2.702.103</b>

# Balance pr. 31.12.2023

## Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme		50.200.000	45.250.000
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>50.200.000</b>	<b>45.250.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>50.200.000</b>	<b>45.250.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	206.070
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		226.783	0
Andre tilgodehavender		11.398	0
Periodeafgrænsningsposter		0	18.690
<b>Tilgodehavender</b>		<b>238.181</b>	<b>224.760</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>57.656</b>	<b>362.958</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>295.837</b>	<b>587.718</b>
<b>Aktiver</b>		<b>50.495.837</b>	<b>45.837.718</b>



**Passiver**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		37.211.122	33.276.550
Forslag til udbytte for regnskabsåret		3.000.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>40.711.122</b>	<b>33.776.550</b>
Gæld til realkreditinstitutter		9.100.205	9.685.390
Deposita		82.938	79.748
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>9.183.143</b>	<b>9.765.138</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	594.509	590.634
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.063	103.570
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	1.295.140
Anden gæld		0	306.686
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>601.572</b>	<b>2.296.030</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>9.784.715</b>	<b>12.061.168</b>
<b>Passiver</b>		<b>50.495.837</b>	<b>45.837.718</b>
Personaleforhold	5		
Dagsværdioplysninger	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Koncernforhold	8		

# Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	33.276.550	0	33.776.550
Årets resultat	0	3.934.572	3.000.000	6.934.572
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>37.211.122</b>	<b>3.000.000</b>	<b>40.711.122</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle indtægter

	2023 kr.	2022 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	11.110	0
Renteindtægter i øvrigt	207	0
	<b>11.317</b>	<b>0</b>

## 2 Andre finansielle omkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	55.286
Renteomkostninger i øvrigt	133.025	140.697
Øvrige finansielle omkostninger	9.324	14.084
	<b>142.349</b>	<b>210.067</b>

## 3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	14.270.154
Tilgange	226.360
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>14.496.514</b>
Dagsværdireguleringer primo	30.979.846
Årets dagsværdireguleringer	4.723.640
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>35.703.486</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>50.200.000</b>

Virksomheden anvender normalindtjeningsmodellen til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Investeringsejendomme består af en udlejningsejendom med erhvervsarealer beliggende i Hjørring. Der har i regnskabsåret ikke været tomgang i ejendommen.

Afkastkravet for virksomhedens ejendom ligger på 7,75% pr. 31.12.2023 mod 8,5% sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 2,4 mio. kr. En formindskelse af afkastkravet af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 2,8 mio. kr. I normalindtjeningsmodellen er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommen på 3,1 mio. kr. Der er i dagsværdien indregnet byggeretter for 1.000 kvm til en værdi af TDKK 9.755.

#### 4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023 kr.	Restgæld efter 5 år 2023 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	594.509	590.634	9.100.205	6.725.089
Deposita	0	0	82.938	82.938
	<b>594.509</b>	<b>590.634</b>	<b>9.183.143</b>	<b>6.808.027</b>

#### 5 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover ledelsen. Ledelsen har ikke modtaget vederlag.

#### 6 Dagsværdioplysninger

	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi ultimo	50.200.000
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	4.723.640

#### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på TDKK 9.829, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør TDKK 50.200.

Til sikkerhed for Ejerforeningen Sct. Knuds Erhvervspark er tinglyst ejerpantebrev på TDKK 45.

#### Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder

Virksomheden hæfter solidarisk med fællesregistrerede, tilknyttede virksomheder for den samlede momsforpligtelse.

#### 8 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:  
Calum A/S, Aalborg.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning fratrukket andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning af ejendomme. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen lineært over leasingperioden i henhold til indgået kontrakt såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og afgivne lejereduktioner og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder og renteindtægter fra bankindestående.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger til realkreditinstitut og amortiseret låneomkostninger .

### **Balancen**

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

#### **Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

#### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

#### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.