

Sct. Knuds Gaard ApS

Hasserisvej 143

9000 Aalborg

CVR-nr. 38603531

Årsrapport 27.04.2017 - 31.12.2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 07.06.2018

Dirigent

Navn: Lars Beltoft Ørbæk

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|-------------------------------------|--------------------|
| Virksomhedsoplysninger | 1 |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 3 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Resultatopgørelse for 2017 | 6 |
| Balance pr. 31.12.2017 | 7 |
| Egenkapitalopgørelse for 2017 | 9 |
| Noter | 10 |
| Anvendt regnskabspraksis | 12 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Sct. Knuds Gaard ApS
Hasserisvej 143
9000 Aalborg

CVR-nr.: 38603531
Hjemsted: Aalborg
Regnskabsår: 27.04.2017 - 31.12.2017

Bestyrelse

Philip Høygård Ørbæk
Daniel Høygård Ørbæk
Lars Beltoft Ørbæk

Direktion

Lars Beltoft Ørbæk

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Østre Havnepromenade 26, 4. sal
9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 27.04.2017 - 31.12.2017 for Sct. Knuds Gaard ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 27.04.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 07.06.2018

Direktion

Lars Beltoft Ørbæk

Bestyrelse

Philip Høygård Ørbæk

Daniel Høygård Ørbæk

Lars Beltoft Ørbæk

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Sct. Knuds Gaard ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Sct. Knuds Gaard ApS for regnskabsåret 27.04.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 27.04.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors erklæringer

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 07.06.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Lars Birner Sørensen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne11671

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at drive virksomhed ved køb og salg af fast ejendom, administration og forvaltning af fast ejendom samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabsåret 2017 udviser et overskud på 774 t.kr. efter skat, hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende.

Egenkapitalen pr. 31.12.2017 udgør 874 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2017

| | <u>Note</u> | <u>2017</u> <u>kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|
| Bruttofortjeneste | | 1.840.890 |
| Personaleomkostninger | 1 | <u>(183.993)</u> |
| Driftsresultat | | 1.656.897 |
| Andre finansielle omkostninger | 2 | <u>(665.151)</u> |
| Resultat før skat | | 991.746 |
| Skat af årets resultat | 3 | <u>(218.184)</u> |
| Årets resultat | | <u>773.562</u> |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Overført resultat | | <u>773.562</u> |
| | | <u>773.562</u> |

Balance pr. 31.12.2017

| | <u>Note</u> | <u>2017</u> <u>kr.</u> |
|---------------------------------|-------------|---------------------------|
| Investeringsejendomme | | 58.426.330 |
| Materielle anlægsaktiver | 4 | 58.426.330 |
| Anlægsaktiver | | 58.426.330 |
| Andre tilgodehavender | | 15.865 |
| Tilgodehavender | | 15.865 |
| Likvide beholdninger | | 1.977.696 |
| Omsætningsaktiver | | 1.993.561 |
| Aktiver | | 60.419.891 |

Balance pr. 31.12.2017

| | <u>Note</u> | <u>2017</u> <u>kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|
| Virksomhedskapital | | 100.000 |
| Overført overskud eller underskud | | <u>773.562</u> |
| Egenkapital | | <u>873.562</u> |
| | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | | <u>46.525.003</u> |
| Langfristede gældsforpligtelser | 5 | <u>46.525.003</u> |
| | | |
| Deposita | | 1.006.851 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 220.440 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 8.557.926 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | | 2.551.872 |
| Skyldig selskabsskat | | 218.184 |
| Anden gæld | | 113.545 |
| Periodeafgrænsningsposter | | <u>352.508</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>13.021.326</u> |
| | | |
| Gældsforpligtelser | | <u>59.546.329</u> |
| | | |
| Passiver | | <u>60.419.891</u> |
| | | |
| Eventualforpligtelser | 6 | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | |

Egenkapitalopgørelse for 2017

| | Virksom- hedskapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | I alt kr. |
|---------------------------|---|--|----------------------|
| Indskudt ved stiftelse | 100.000 | 0 | 100.000 |
| Årets resultat | 0 | 773.562 | 773.562 |
| Egenkapital ultimo | 100.000 | 773.562 | 873.562 |

Noter

| | 2017 |
|---------------------------------------|----------------|
| | kr. |
| 1. Personaleomkostninger | |
| Gager og lønninger | 67.405 |
| Pensioner | 116.304 |
| Andre omkostninger til social sikring | 284 |
| | 183.993 |

| | |
|---|----------|
| Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere | 0 |
|---|----------|

Selskabet har i regnskabsåret haft udgifter til løn. Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere beregnes efter ATP-metoden som afrundet opgøres til 0.

| | 2017 |
|---|----------------|
| | kr. |
| 2. Andre finansielle omkostninger | |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 191.745 |
| Renteomkostninger i øvrigt | 344.075 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 129.331 |
| | 665.151 |

| | 2017 |
|----------------------------------|----------------|
| | kr. |
| 3. Skat af årets resultat | |
| Aktuel skat | 218.184 |
| | 218.184 |

| | Investe- rings- ejendomme |
|-------------------------------------|--|
| | kr. |
| 4. Materielle anlægsaktiver | |
| Tilgange | 58.426.330 |
| Kostpris ultimo | 58.426.330 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 58.426.330 |

Selskabets investeringsejendomme består udelukkende af boligudlejning i Hjørring. Der har ikke i året været tomgangsleje af væsentlig karakter.

Noter

Investeringsejendomme er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Afkastkravet for selskabets ejendomme udgør 5,35% pr. 31.12.2017.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 5,0 mio. kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

| | Restgæld efter 5 år kr. |
|---|--|
| 5. Langfristede gældsforpligtelser | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 46.600.000 |
| | 46.600.000 |

6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Beltoft Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom subsidiært for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen, og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev på nom. 11.560 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 58.426 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Manglende sammenlignelighed

Det er første år at selskabet aflægger årsrapport, hvorfor der ikke er sammenligningstal.

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 og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Selskabets nettoomsætning repræsenterer årets huslejeindtægter fra Investeringsejendomme.

Indtægter måles til dagsværdien af det modtagne eller tilgodehavende vederlag. Nettoomsætning opgøres eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter alle driftsomkostninger vedrørende ejendommene, herunder løbende vedligeholdelsesomkostninger samt omkostninger til administration, tab på debitorer mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle forpligtelser

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

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.