

---

# ***Alsik Estate P/S***

Nørre Havnegade 43, 6400 Sønderborg

## Årsrapport for 2020

---

CVR-nr. 37 30 97 37

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 28/4 2021

Per Egebæk Have  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Egenkapitalopgørelse 10

Noter til årsregnskabet 11

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Alsik Estate P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 28. april 2021

## Direktion

Per Egebæk Have

## Bestyrelse

Peter M. Clausen  
formand

Michael Bruhn

Per Egebæk Have

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til partnerne i Alsik Estate P/S

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Alsik Estate P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften;

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Hellerup, den 28. april 2021

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Mads Melgaard  
statsautoriseret revisor  
mne34354

Kristian Kjær Jensen  
statsautoriseret revisor  
mne35627

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Alsik Estate P/S  
Nørre Havnegade 43  
6400 Sønderborg

CVR-nr.: 37 30 97 37  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Sønderborg

**Bestyrelse**

Peter M. Clausen, formand  
Michael Bruhn  
Per Egebæk Have

**Direktion**

Per Egebæk Have

**Revision**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

## **Ledelsesberetning**

Årsrapporten for Alsik Estate P/S for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet er at eje en del af ejendommen 5601e, Sønderborg samt direkte hermed forbundet virksomhed.

### **Udvikling i året**

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et underskud på TDKK 2.229, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på TDKK 101.302.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|   | Note | 2020<br>TDKK  | 2019<br>TDKK   |
|---|------|---------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          |      | <b>27.676</b> | <b>15.599</b>  |
| Personaleomkostninger                             | 1    | -50           | -175           |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver |      | -12.965       | -8.585         |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>            |      | <b>14.661</b> | <b>6.839</b>   |
| Finansielle omkostninger                          | 2    | -16.890       | -22.784        |
| <b>Resultat før skat</b>                          |      | <b>-2.229</b> | <b>-15.945</b> |
| Skat af årets resultat                            |      | 0             | 0              |
| <b>Årets resultat</b>                             |      | <b>-2.229</b> | <b>-15.945</b> |

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

|                   |  |               |                |
|-------------------|--|---------------|----------------|
| Overført resultat |  | -2.229        | -15.945        |
|                   |  | <b>-2.229</b> | <b>-15.945</b> |

## Balance 31. december

### Aktiver

|                                 | Note | 2020<br>TDKK   | 2019<br>TDKK   |
|---------------------------------|------|----------------|----------------|
| Grunde og bygninger             |      | 730.569        | 742.845        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> | 3    | <b>730.569</b> | <b>742.845</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>            |      | <b>730.569</b> | <b>742.845</b> |
| Periodeafgrænsningsposter       |      | 64             | 136            |
| <b>Tilgodehavender</b>          |      | <b>64</b>      | <b>136</b>     |
| <b>Likvide beholdninger</b>     |      | <b>0</b>       | <b>34.774</b>  |
| <b>Omsætningsaktiver</b>        |      | <b>64</b>      | <b>34.910</b>  |
| <b>Aktiver</b>                  |      | <b>730.633</b> | <b>777.755</b> |

# Balance 31. december

## Passiver

|   | Note | 2020<br>TDKK   | 2019<br>TDKK   |
|---|------|----------------|----------------|
| Selskabskapital                                   |      | 175.020        | 175.020        |
| Reserve for regnskabsmæssig sikring               |      | -19.385        | -17.021        |
| Overført resultat                                 |      | -54.333        | -52.027        |
| <b>Egenkapital</b>                                |      | <b>101.302</b> | <b>105.972</b> |
| Ansvarlig lånekapital                             |      | 241.455        | 256.408        |
| Gæld til realkreditinstitutter                    |      | 229.762        | 233.887        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>            | 4    | <b>471.217</b> | <b>490.295</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter                    | 4    | 4.125          | 4.136          |
| Kreditinstitutter                                 |      | 85.800         | 0              |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser          |      | 5.506          | 18.043         |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                 |      | 42.725         | 141.867        |
| Anden gæld  |      | 19.958         | 17.442         |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>            |      | <b>158.114</b> | <b>181.488</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                         |      | <b>629.331</b> | <b>671.783</b> |
| <b>Passiver</b>                                   |      | <b>730.633</b> | <b>777.755</b> |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 6    |                |                |
| Nærtstående parter                                | 7    |                |                |
| Anvendt regnskabspraksis                          | 8    |                |                |

## Egenkapitalopgørelse

|   | <u>Selskabskapital</u> | <u>Reserve for<br/>regnskabsmæs-<br/>sig sikring</u> | <u>Overført<br/>resultat</u> | <u>I alt</u>   |
|---|------------------------|--|------------------------------|----------------|
|   | <u>TDKK</u>            | <u>TDKK</u>  | <u>TDKK</u>                  | <u>TDKK</u>    |
| Egenkapital 1. januar                                     | 175.020                | -16.945  | -52.104                      | 105.971        |
| Regulering af sikringsinstrumenter til<br>dagsværdi primo | 0                      | -2.440   | 0                            | -2.440         |
| Årets resultat  | 0                      | 0  | -2.229                       | -2.229         |
| <b>Egenkapital 31. december</b>                           | <b>175.020</b>         | <b>-19.385</b>                                       | <b>-54.333</b>               | <b>101.302</b> |

# Noter til årsregnskabet

|   | <u>2020</u><br>TDKK | <u>2019</u><br>TDKK                     |
|---|---------------------|---|
| <b>1 Personaleomkostninger</b>                        |                     |   |
| Bestyrelseshonorar                                    | 50                  | 175                                     |
|   | <u>50</u>           | <u>175</u>                              |
| <b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b> | <u>0</u>            | <u>0</u>                                |
| <b>2 Finansielle omkostninger</b>                     |                     |   |
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder            | 2.500               | 3.026                                   |
| Renteomkostninger associerede virksomheder            | 9.926               | 9.774                                   |
| Andre finansielle omkostninger                        | 4.464               | 9.984                                   |
|   | <u>16.890</u>       | <u>22.784</u>                           |
| <b>3 Materielle anlægsaktiver</b>                     |                     |   |
|   |                     | Grunde og byg-<br>ninger<br><u>TDKK</u> |
| Kostpris 1. januar                                    |                     | 751.430                                 |
| Tilgang i årets løb                                   |                     | 689                                     |
| Kostpris 31. december                                 |                     | <u>752.119</u>                          |
| Ned- og afskrivninger 1. januar                       |                     | 8.585                                   |
| Årets afskrivninger                                   |                     | 12.965                                  |
| Ned- og afskrivninger 31. december                    |                     | <u>21.550</u>                           |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>             |                     | <u>730.569</u>                          |

# Noter til årsregnskabet

## 4 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

|                                       | <u>2020</u><br>TDKK   | <u>2019</u><br>TDKK   |
|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Ansvarlig lånekapital</b>          |                       |                       |
| Efter 5 år                            | 241.455               | 256.408               |
| Langfristet del                       | <u>241.455</u>        | <u>256.408</u>        |
| Inden for 1 år                        | <u>0</u>              | <u>0</u>              |
|                                       | <b><u>241.455</u></b> | <b><u>256.408</u></b> |
| <b>Gæld til realkreditinstitutter</b> |                       |                       |
| Efter 5 år                            | 213.402               | 217.450               |
| Mellem 1 og 5 år                      | <u>16.360</u>         | <u>16.437</u>         |
| Langfristet del                       | <u>229.762</u>        | <u>233.887</u>        |
| Inden for 1 år                        | <u>4.125</u>          | <u>4.136</u>          |
|                                       | <b><u>233.887</u></b> | <b><u>238.023</u></b> |

## 5 Afledte finansielle instrumenter

Aftaler om renteswap er indgået til sikring af fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentede lån. Aftalerne udløber i 2026 og 2028. I aftalerne byttes en variabel rente med en fast rente på lån med en samlet hovedstol på TDKK 233.205. Renteswappen er i 2020 værdireguleret over egenkapitalen med i alt TDKK -2.440. Dagsværdien af renteswappen udgør på balancedagen TDKK -19.385.

# Noter til årsregnskabet

## 6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Til sikkerhed for engagement med realkreditinstitut er der stillet sikkerhed på TDKK 240.832 i selskabets grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på TDKK 730.633.

## 7 Nærtstående parter

### Ejerforhold

Følgende partnere er noteret i selskabets som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

BMC Hotel Holding A/S, Nordborgvej 81, 6430 Nordborg

PFA Pension, Forsikringsaktieselskab, Sundkrogsgade 4, 2100 København Ø

### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for selskabets ultimative moder;

| Navn                        | Hjemsted |
|-----------------------------|----------|
| Bitten & Mads Clausens Fond | Nordborg |

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Alsik Estate P/S for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2020 er aflagt i TDKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Anden gæld".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig sikring.



# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusivt moms.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger administration og omkostninger til lokaler samt kontorhold mv.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder bestyrelses honorar.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

|                     |          |
|---------------------|----------|
| Grunde og bygninger | 20-75 år |
|---------------------|----------|

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

#### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende abonnementer.

#### Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.