



RSM

RSM Danmark

Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Thyparken 10
7700 Thisted
T +45 97 91 11 11

CVR nr. 25 49 21 45

thisted@rsm.dk
www.rsm.dk

Unico Finans ApS

Tingstrupvej 11, 7700 Thisted

CVR-nr. 70 62 72 13

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. juli 2024.

Henning Larsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2 |
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 4 |
| Resultatopgørelse | 11 |
| Balance | 12 |
| Egenkapitalopgørelse | 14 |
| Noter | 15 |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Unico Finans ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Thisted, den 11. juli 2024

Direktion

Henning Larsen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Unico Finans ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Unico Finans ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisoreres 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 Deres 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, De 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.

Thisted, den 11. juli 2024

RSM Danmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Tage Gamborg Holm

statsautoriseret revisor
mne19674

Selskabsoplysninger

| | |
|---------------------------|--|
| Selskabet | Unico Finans ApS Tingstrupvej 11 7700 Thisted |
| | CVR-nr.: 70 62 72 13 Hjemsted: Thisted Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Direktør | Henning Larsen, Direktør |
| Revisor | RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Thyparken 10 7700 Thisted |
| Dattervirksomheder | Byskovparken ApS, Thisted Havnen Thisted ApS, Thisted |
| Kapitalinteresse | I/S Industrivej 20, Thisted |

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Unico Finans ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

Skat af årets resultat

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

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder. Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Anvendt regnskabspraksis

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

| | |
|---|----------|
| | Brugstid |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-5 år |

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn samt låneomkostninger fra specifik og generel låntagning, der direkte vedrører opførelsen af det enkelte aktiv.

Anvendt regnskabspraksis

Leasingkontrakter

Alle øvrige leasingkontrakter behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet 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 en afkastbaseret model som 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, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en målemetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtage eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Anvendt regnskabspraksis

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5-20 år. Afskrivningsperioden er fastlagt ud fra en vurdering af, at der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris.

Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Selskabsskat og udskudt skat

Unico Finans ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|--|-------------------|-----------------|
| Bruttotab | -144.681 | 60.932 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | -200.000 | -220.000 |
| 2 Personaleomkostninger | -158.382 | -283.687 |
| Andre driftsomkostninger | 0 | -18.333 |
| Driftsresultat | -503.063 | -461.088 |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | -313.101 | 6.317 |
| Indtægter af kapitalinteresser | 79.610 | 302.882 |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 0 | 826 |
| Andre finansielle indtægter | 37.589 | 36.266 |
| Nedskrivning af finansielle aktiver | -600.000 | 0 |
| 3 Øvrige finansielle omkostninger | -105.837 | -186.895 |
| Resultat før skat | -1.404.802 | -301.692 |
| 4 Skat af årets resultat | 28.812 | 151.042 |
| Årets resultat | -1.375.990 | -150.650 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | -295.730 | 114.713 |
| Disponeret fra overført resultat | -1.080.260 | -265.363 |
| Disponeret i alt | -1.375.990 | -150.650 |

Balance 31. december

| Aktiver | | 2023 | 2022 |
|--------------------------|--|-------------------------|--------------------------|
| Note | | <u> </u> | <u> </u> |
| Anlægsaktiver | | | |
| 5 | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 0 | 0 |
| 6 | Investeringsjendomme | 4.560.000 | 4.760.000 |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>4.560.000</u> | <u>4.760.000</u> |
| 7 | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 1.211.531 | 1.526.798 |
| 8 | Kapitalinteresser | 1.419.579 | 2.195.969 |
| 9 | Andre værdipapirer og kapitalandele | 26.250 | 26.250 |
| | Finansielle anlægsaktiver i alt | <u>2.657.360</u> | <u>3.749.017</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>7.217.360</u> | <u>8.509.017</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 0 | 68.101 |
| | Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder | 54.465 | 119.878 |
| | Andre tilgodehavender | 506.564 | 1.313.919 |
| | Tilgodehavender i alt | <u>561.029</u> | <u>1.501.898</u> |
| | Andre værdipapirer og kapitalandele | 0 | 7.580 |
| | Værdipapirer i alt | <u>0</u> | <u>7.580</u> |
| | Likvide beholdninger | 2.423 | 190.798 |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>563.452</u> | <u>1.700.276</u> |
| | Aktiver i alt | <u>7.780.812</u> | <u>10.209.293</u> |

Balance 31. december

| Passiver | 2023 | 2022 |
|--|------------------|-------------------|
| Note | | |
| Egenkapital | | |
| Virksomhedskapital | 40.000 | 40.000 |
| Reserve for opskrivninger | 2.247.079 | 2.247.079 |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 0 | 295.730 |
| Overført resultat | 1.414 | 1.081.674 |
| Egenkapital i alt | 2.288.493 | 3.664.483 |
| Hensatte forpligtelser | | |
| Hensættelser til udskudt skat | 827.876 | 808.672 |
| Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 14.022 | 14.022 |
| Hensatte forpligtelser i alt | 841.898 | 822.694 |
| Gældsforpligtelser | | |
| Ansvarlig lånekapital | 1.584.057 | 0 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 661.786 | 736.104 |
| Anden gæld | 52.694 | 49.328 |
| 10 Langfristede gældsforpligtelser i alt | 2.298.537 | 785.432 |
| 10 Kortfristet del af langfristet gæld | 74.312 | 74.466 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 201.565 | 613.516 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 1.866.560 | 2.110.339 |
| Selskabsskat | 7.825 | 30.492 |
| Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder | 0 | 2.166 |
| Anden gæld | 201.622 | 2.105.705 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 2.351.884 | 4.936.684 |
| Gældsforpligtelser i alt | 4.650.421 | 5.722.116 |
| Passiver i alt | 7.780.812 | 10.209.293 |
| | | |
| 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter | | |
| 11 Oplysninger om dagsværdi | | |
| 12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 13 Eventualposter | | |

Egenkapitalopgørelse

| | <u>Virksomheds- kapital</u> | <u>Reserve for opskrivninger</u> | <u>Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode</u> | <u>Overført re- sultat</u> | <u>I alt</u> |
|----------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|---|--------------------------------|-------------------------|
| Egenkapital 1. januar 2022 | 40.000 | 2.247.079 | 181.017 | 1.347.037 | 3.815.133 |
| Resultatandel | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>114.713</u> | <u>-265.363</u> | <u>-150.650</u> |
| Egenkapital 1. januar 2023 | 40.000 | 2.247.079 | 295.730 | 1.081.674 | 3.664.483 |
| Resultatandel | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>-295.730</u> | <u>-1.080.260</u> | <u>-1.375.990</u> |
| | <u>40.000</u> | <u>2.247.079</u> | <u>0</u> | <u>1.414</u> | <u>2.288.493</u> |

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere bestået af handel samt udlejning af fast ejendom. Herudover at udøve økonomisk- og regnskabsmæssig rådgivning, samt handel og finansiering i øvrigt.

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|--|-----------------------|------------------------|
| 2. Personaleomkostninger | | |
| Lønninger og gager | 150.010 | 244.614 |
| Pensioner | -2.000 | 15.518 |
| Andre omkostninger til social sikring | <u>10.372</u> | <u>23.555</u> |
| | <u>158.382</u> | <u>283.687</u> |
| | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>1</u> | <u>2</u> |
| | | |
| 3. Øvrige finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 60.446 | 62.670 |
| Andre finansielle omkostninger | <u>45.391</u> | <u>124.225</u> |
| | <u>105.837</u> | <u>186.895</u> |
| | | |
| 4. Skat af årets resultat | | |
| Skat af årets resultat (koncernrefusion) | -46.640 | -96.272 |
| Årets regulering af udskudt skat | 19.204 | 30.590 |
| Regulering af tidligere års skat | <u>-1.376</u> | <u>-85.360</u> |
| | <u>-28.812</u> | <u>-151.042</u> |

Noter

| | 31/12 2023 | 31/12 2022 |
|---|------------------|------------------|
| 5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | |
| Kostpris 1. januar 2023 | 210.796 | 235.796 |
| Afgang i årets løb | -173.796 | -25.000 |
| Kostpris 31. december 2023 | 37.000 | 210.796 |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2023 | -210.796 | -217.463 |
| Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver | 173.796 | 6.667 |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2023 | -37.000 | -210.796 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023 | 0 | 0 |
| 6. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris 1. januar 2023 | 4.447.605 | 4.347.605 |
| Tilgang i årets løb | 0 | 100.000 |
| Kostpris 31. december 2023 | 4.447.605 | 4.447.605 |
| Regulering til dagsværdi 1. januar 2023 | 312.395 | 532.395 |
| Årets regulering til dagsværdi | -200.000 | -220.000 |
| Regulering til dagsværdi 31. december 2023 | 112.395 | 312.395 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023 | 4.560.000 | 4.760.000 |

Selskabets investeringsejendomme består af 8 boligejendomme beliggende i Thisted Kommune.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

- Aktuel lejeindtægt
- +/- Reguleringer til lejen
- Vedligeholdelsesomkostninger
- Driftsomkostninger
- Administration
- = Reguleret driftsresultat

Noter

6. Investeringsejendomme (fortsat)

/ Afkastprocent

= Bruttoværdi

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type, beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

| | <u>31/12 2023</u> | <u>31/12 2022</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Afkastkrav, bolig, beliggenhed i Thisted Kommune (%) | 6,25 | 5,5 |
| | | |
| Boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m ²) | 3.300 | 3.445 |

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 4.560 t.kr. pr. 31. december 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 300 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 325 t.kr.

Noter

7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

| | | |
|--|------------------|------------------|
| Kostpris 1. januar 2023 | 1.099.888 | 1.099.888 |
| Kostpris 31. december 2023 | 1.099.888 | 1.099.888 |
| Opskrivninger 1. januar 2023 | 379.190 | 386.376 |
| Årets resultat før afskrivninger på goodwill | 56.940 | 6.317 |
| Årets hævnning/indskud i interessentskaber | 0 | -13.503 |
| Nedskrivning på kapitalandel | -370.041 | 0 |
| Opskrivninger 31. december 2023 | 66.089 | 379.190 |
| Afskrivninger på goodwill 1. januar 2023 | -298 | -298 |
| Afskrivninger på goodwill 31. december 2023 | -298 | -298 |
| Modregnet i tilgodehavender | 31.830 | 33.996 |
| Overført til hensatte forpligtelser | 14.022 | 14.022 |
| Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser | 45.852 | 48.018 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023 | 1.211.531 | 1.526.798 |

8. Kapitalinteresser

| | | |
|--|------------------|------------------|
| Kostpris 1. januar 2023 | 2.327.149 | 2.327.149 |
| Kostpris 31. december 2023 | 2.327.149 | 2.327.149 |
| Nedskrivninger 1. januar 2023 | -131.180 | -205.062 |
| Årets resultat før afskrivninger på goodwill | 234.952 | 0 |
| Årets hævnninger/indskud i interessentskaber | -856.000 | -229.000 |
| Årets resultatandele | -155.342 | 302.882 |
| Nedskrivninger 31. december 2023 | -907.570 | -131.180 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023 | 1.419.579 | 2.195.969 |

Noter

| | 31/12 2023 | 31/12 2022 |
|--|---------------|---------------|
| 9. Andre værdipapirer og kapitalandele | | |
| Kostpris 1. januar 2023 | 26.250 | 26.250 |
| Kostpris 31. december 2023 | 26.250 | 26.250 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023 | 26.250 | 26.250 |

10. Gældsforpligtelser

| | Gæld i alt 31/12 2023 | Kortfristet del af lang- fristet gæld | Langfristet gæld 31/12 2023 | Restgæld efter 5 år |
|--------------------------------|--------------------------|---|-----------------------------------|------------------------|
| Ansvarlig lånekapital | 1.584.057 | 0 | 1.584.057 | 0 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 736.098 | 74.312 | 661.786 | 365.948 |
| Anden gæld | 52.694 | 0 | 52.694 | 0 |
| | 2.372.849 | 74.312 | 2.298.537 | 365.948 |

11. Oplysninger om dagsværdi

| | Investerings- ejendomme | Børsnoterede aktier |
|--|----------------------------|------------------------|
| Dagsværdi 31. december 2023 | 4.560.000 | 0 |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | -200.000 | 0 |

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 736 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 2.040 t.kr.

13. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser:

Selskabet har indgået leasingkontrakt på varebil med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 19 t.kr. Leasingkontrakten har en restløbetid på 15 måneder og en samlet restforpligtelse på 53 t.kr.

Noter

13. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning

Selskabet er administrationselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.