

# Unico Finans ApS

Sundbyvej 19, 7752 Snedsted

CVR-nr. 79 15 67 28

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. juni 2016.

---

Henning Larsen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Snedsted, den 9. juni 2016

### **Direktion**

Henning Larsen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til kapitalejeren i Unico Finans ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Unico Finans ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet 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 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

#### **Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold**

Selskabet har i strid med momsloven i årets løb indsendt urigtige momsangivelser til SKAT, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Thisted, den 9. juni 2016

### **BRANDT**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Tage Gamborg Holm  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	Unico Finans ApS Sundbyvej 19 7752 Snedsted
	CVR-nr.: 79 15 67 28
	Hjemsted: Thisted
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Henning Larsen
<b>Revision</b>	BRANDT Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Thyparken 10 7700 Thisted
<b>Dattervirksomhed</b>	C. Søndergaard Holding ApS, Thisted Havnen Thisted A/S, Thisted

## **Ledelsesberetning**

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

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

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 1.681 t.kr. mod 1.819 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 741 t.kr. mod 3.287 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Den forventede udvikling**

Der forventes et positivt resultat for det kommende år.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Unico Finans ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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.

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**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning herunder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre 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 indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

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 resultatopgørelsen.

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



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

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

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

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 og hermed forbundne gældsforpligtelser 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. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

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 koncerngoodwill.

### **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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskabet er administrationsselskab 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 sambeskattede 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.

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.

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

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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 salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

#### Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

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”.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 ejendomme”.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen 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.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders ubalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive resterende koncern-goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til en salgsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

#### Tilgodehavender

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Igangværende arbejder for fremmed regning**

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser, afhængigt af nettoværdien af salgssummen med fradrag af acontofaktureringer og forudbetalinger.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **Egenkapital - udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Unico Finans ApS som administrationsselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Udskudt skat er skatten af alle 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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 dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**


---

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.681.489</b>	<b>1.818.732</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	279.359	3.402.241
1 Personaleomkostninger	-367.100	-270.338
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-9.800	-11.794
Andre driftsomkostninger	-7.313	-44.579
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.576.635</b>	<b>4.894.262</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	63.033	-66.428
Andre finansielle indtægter	33.892	169.684
4 Øvrige finansielle omkostninger	-719.238	-741.636
<b>Resultat før skat</b>	<b>954.322</b>	<b>4.255.882</b>
3 Skat af årets resultat	-213.063	-969.203
<b>Årets resultat</b>	<b>741.259</b>	<b>3.286.679</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-44.555	0
Overføres til overført resultat	785.814	3.286.679
<b>Disponeret i alt</b>	<b>741.259</b>	<b>3.286.679</b>

**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	19.367	15.167
6 Investeringsejendomme	29.223.480	28.944.121
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>29.242.847</u>	<u>28.959.288</u>
7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	220.502	224.013
Andre værdipapirer og kapitalandele	2.422.536	2.459.934
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>2.643.038</u>	<u>2.683.947</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>31.885.885</u></b>	<b><u>31.643.235</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	154.108	92.019
Igangværende arbejder for fremmed regning	52.756	357.630
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	208.845	205.925
Tilgodehavende selskabsskat	4	0
Andre tilgodehavender	1.231.744	1.409.619
Tilgodehavender i alt	<u>1.647.457</u>	<u>2.065.193</u>
Likvide beholdninger	<u>330.000</u>	<u>220.000</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.977.457</u></b>	<b><u>2.285.193</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>33.863.342</u></b>	<b><u>33.928.428</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital		1.200.000	1.200.000
Reserve for opskrivninger		2.340.707	2.340.707
Overført resultat		2.516.336	1.730.522
<b>Egenkapital i alt</b>		<b><u>6.057.043</u></b>	<b><u>5.271.229</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Hensættelser til udskudt skat		3.381.773	3.168.710
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>3.381.773</u></b>	<b><u>3.168.710</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
8 Ansvarlig lånekapital		2.826.206	2.723.613
Gæld til realkreditinstitutter		1.680.317	1.793.761
Gæld til pengeinstitutter		14.089.658	14.996.615
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>18.596.181</u>	<u>19.513.989</u>
Kortfristet del af langfristet gæld		708.064	756.617
Gæld til pengeinstitutter		2.008.045	2.005.217
Leverandører af varer og tjenesteydelser		181.008	335.867
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.103.929	1.506.551
Anden gæld		1.827.299	1.370.248
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>5.828.345</u>	<u>5.974.500</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>24.424.526</u></b>	<b><u>25.488.489</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>33.863.342</u></b>	<b><u>33.928.428</u></b>

**10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**11 Eventualposter**



## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Reserve for op- skrivninger</u>	<u>Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode</u>	<u>Overført resul- tat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2014	1.200.000	2.340.707	0	-1.556.157	1.984.550
Resultatandel	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>3.286.679</u>	<u>3.286.679</u>
Egenkapital 1. januar 2015	1.200.000	2.340.707	0	1.730.522	5.271.229
Resultatandel	0	0	-44.555	785.814	741.259
Værdiregulering renteswap	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>44.555</u>	<u>0</u>	<u>44.555</u>
	<b><u>1.200.000</u></b>	<b><u>2.340.707</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>2.516.336</u></b>	<b><u>6.057.043</u></b>

**Noter**


---

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	302.111	205.318
Pensioner	36.960	41.128
Andre omkostninger til social sikring	16.838	11.705
Personaleomkostninger i øvrigt	11.191	12.187
	<u><b>367.100</b></u>	<u><b>270.338</b></u>
<b>2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivning på andre anlæg, driftsmateriel og inventar	9.800	21.794
Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver	0	-10.000
	<u><b>9.800</b></u>	<u><b>11.794</b></u>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	213.063	969.203
	<u><b>213.063</b></u>	<u><b>969.203</b></u>
<b>4. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	57.378	67.895
Andre renteomkostninger	661.860	673.741
	<u><b>719.238</b></u>	<u><b>741.636</b></u>

**Noter**

---

**5. Materielle anlægsaktiver**

	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>
Kostpris 1. januar 2015	531.440
Tilgang	<u>14.000</u>
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<b><u>545.440</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	516.273
Årets afskrivninger	<u>9.800</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2015</b>	<b><u>526.073</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b><u>19.367</u></b>

**Noter**

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>6. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2015	17.186.808	17.186.808
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<b>17.186.808</b>	<b>17.186.808</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	11.757.313	8.355.072
Årets regulering til dagsværdi	279.359	3.402.241
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2015</b>	<b>12.036.672</b>	<b>11.757.313</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b>29.223.480</b>	<b>28.944.121</b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mæglers bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 5%

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatserne fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendoms portefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
6,0	24.353	29.223	-4.870
5,5	26.567	29.223	-2.656
4,5	32.471	29.223	3.248

**Noter**

	31/12 2015	31/12 2014
<b>7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2015	3.215.981	3.215.981
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<b>3.215.981</b>	<b>3.215.981</b>
Nedskrivninger 1. januar 2015	-5.906.057	-5.839.629
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	63.033	41.092
Udbytte	-100.400	0
Værdireguleringer	44.555	-107.520
<b>Opskrivninger 31. december 2015</b>	<b>-5.898.869</b>	<b>-5.906.057</b>
Afskrivninger på goodwill 1. januar 2015	-298	-298
<b>Afskrivninger på goodwill 31. december 2015</b>	<b>-298</b>	<b>-298</b>
Modregnet i tilgodehavender	2.903.688	2.914.387
<b>Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser</b>	<b>2.903.688</b>	<b>2.914.387</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b>220.502</b>	<b>224.013</b>
<b>Tilknyttede virksomheder:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
C. Søndergaard Holding ApS	Thisted	100 %
Havnen Thisted A/S	Thisted	50,2 %
<b>8. Ansvarlig lånekapital</b>		
Henning Larsen (hovedanpartshaver)	2.826.206	2.723.613
	<b>2.826.206</b>	<b>2.723.613</b>

De væsentligste vilkår for det ansvarlige lån er således:

Det betales ikke renter og afdrag på det ansvarlige lån.  
 Selskabet har ret til at indfri det ansvarlige lån uden varsel.

## Noter

---

### 9. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
Ansvarlig lånekapital	0	0	2.826.206	2.723.613
Gæld til realkreditinstitutter	108.064	1.254.254	1.788.381	1.900.428
Gæld til pengeinstitutter	600.000	11.689.655	14.689.658	15.646.565
	<u>708.064</u>	<u>12.943.909</u>	<u>19.304.245</u>	<u>20.270.606</u>

## Noter

---

### 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.788 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 29.223 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 21.483 t.kr. og skadeløsbrev på 2.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

Aktier og anparter i tilknyttet virksomhed, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 220 t.kr. er stillet til sikkerhed for gæld til pengeinstitut.

Endvidere er andre værdipapirer og kapitalandele, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 29 t.kr. stillet til sikkerhed for gæld til pengeinstitut.

### 11. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab 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.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.  
Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

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