



# 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

Skovgade 20, 7700 Thisted

CVR-nr. 79 15 67 28

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. juli 2021.

---

**Henning Larsen**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|  | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                               |             |
| Ledespåtegning                                   | 1           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning       | 2           |
| <b>Selskabsoplysninger</b>                       |             |
| Selskabsoplysninger                              | 5           |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020</b> |             |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 6           |
| Resultatopgørelse                                | 13          |
| Balance  | 14          |
| Egenkapitalopgørelse                             | 16          |
| Noter  | 17          |

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Thisted, den 19. juli 2021

### **Direktion**

Henning Larsen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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

#### **Revisionspåtegning på årsregnskabet**

##### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Unico Finans ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

##### **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 årsregnskabet”. 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.

##### **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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet 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 årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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 årsregnskabet, 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan 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.

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

#### **Overtrædelse af årsregnskabsloven**

Selskabet har i strid med årsregnskabsloven ikke udarbejdet årsrapporten rettidigt, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

Thisted, den 19. juli 2021

### **RSM Danmark**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

**Tage Gamborg Holm**

statsautoriseret revisor  
mne19674

## Selskabsoplysninger

---

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| <b>Selskabet</b>                | Unico Finans ApS<br>Skovgade 20<br>7700 Thisted   |
|                                 | CVR-nr.: 79 15 67 28<br>Hjemsted: Thisted<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december                  |
| <b>Direktion</b>                | Henning Larsen  |
| <b>Revision</b>                 | RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Thyparken 10<br>7700 Thisted                |
| <b>Dattervirksomhed</b>         | C. Søndergaard Holding ApS, Thisted<br>Havnen Thisted ApS, Thisted<br>I/S Sdr. Thorstedvej, Thisted |
| <b>Associerede virksomheder</b> | I/S Industrivej 20, Thisted<br>I/S Vesterhavsgården, 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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, herunder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

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 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.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **Af- og nedskrivninger**

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

### **Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og 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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede 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 goodwill og tillæg af negativ goodwill.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

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.

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 | 2-5 år   |

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder 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.

### 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. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. 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 ejendomme”.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

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

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes 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 overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder 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 hen-satte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede 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 og associerede virksomheder.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, sammenlægningsmetoden eller bogført værdi metoden, jf. beskrivelse ovenfor under Virksomhedssammenslutninger.

#### 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.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

#### 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 selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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>2020</u>       | <u>2019</u>    |
|--|-------------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                                   | <b>282.383</b>    | <b>416.336</b> |
| Værdiregulering af investeringsejendomme                   | -1.505.368        | 155.613        |
| 2 Personaleomkostninger                                    | -479.024          | -480.423       |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver          | -6.797            | -6.840         |
| Andre driftsomkostninger                                   | -150.000          | -9.255         |
| <b>Driftsresultat</b>                                      | <b>-1.858.806</b> | <b>75.431</b>  |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder      | 126.811           | 127.084        |
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder      | 181.250           | 215.937        |
| Andre finansielle indtægter                                | 24.148            | 111.019        |
| 3 Øvrige finansielle omkostninger                          | -247.239          | -389.044       |
| <b>Resultat før skat</b>                                   | <b>-1.773.836</b> | <b>140.427</b> |
| 4 Skat af årets resultat                                   | 396.887           | 125.193        |
| <b>Årets resultat</b>                                      | <b>-1.376.949</b> | <b>265.620</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>                    |                   |                |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 0                 | -22.839        |
| Overføres til overført resultat                            | 0                 | 288.459        |
| Disponeret fra overført resultat                           | -1.376.949        | 0              |
| <b>Disponeret i alt</b>                                    | <b>-1.376.949</b> | <b>265.620</b> |

## Balance 31. december

| <b>Aktiver</b>                                   |                          |                          |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Note   | 2020                     | 2019                     |
| <b>Anlægsaktiver</b>                             |                          |                          |
| 5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar        | 23.333                   | 5.130                    |
| 6 Investeringsejendomme                          | 9.581.922                | 11.087.290               |
| Materielle anlægsaktiver i alt                   | <u>9.605.255</u>         | <u>11.092.420</u>        |
| 7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder       | 2.126.923                | 1.969.600                |
| 8 Kapitalandele i associerede virksomheder       | 2.268.914                | 2.330.164                |
| 9 Andre værdipapirer og kapitalandele            | 26.250                   | 26.250                   |
| Finansielle anlægsaktiver i alt                  | <u>4.422.087</u>         | <u>4.326.014</u>         |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                       | <b><u>14.027.342</u></b> | <b><u>15.418.434</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                         |                          |                          |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser      | 88.415                   | 187.880                  |
| Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder | 67.803                   | 54.157                   |
| Andre tilgodehavender                            | 727.192                  | 524.812                  |
| Tilgodehavender i alt                            | <u>883.410</u>           | <u>766.849</u>           |
| Likvide beholdninger                             | 60.942                   | 22.128                   |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>                   | <b><u>944.352</u></b>    | <b><u>788.977</u></b>    |
| <b>Aktiver i alt</b>                             | <b><u>14.971.694</u></b> | <b><u>16.207.411</u></b> |



## Balance 31. december

| <b>Passiver</b>                                   | 2020              | 2019              |
|---|-------------------|-------------------|
| Note  |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>                                |                   |                   |
| Virksomhedskapital                                | 2.400.000         | 2.400.000         |
| Reserve for opskrivninger                         | 2.247.079         | 2.247.079         |
| Overført resultat                                 | -420.634          | 956.315           |
| <b>Egenkapital i alt</b>                          | <b>4.226.445</b>  | <b>5.603.394</b>  |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                     |                   |                   |
| Hensættelser til udskudt skat                     | 1.078.731         | 1.407.816         |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>               | <b>1.078.731</b>  | <b>1.407.816</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                         |                   |                   |
| 10 Ansvarlig lånekapital                          | 27.721            | 230.641           |
| Gæld til realkreditinstitutter                    | 1.071.935         | 1.167.701         |
| Gæld til pengeinstitutter                         | 5.173.111         | 5.582.187         |
| Anden gæld  | 49.328            | 16.625            |
| 11 Langfristede gældsforpligtelser i alt          | 6.322.095         | 6.997.154         |
| 11 Kortfristet del af langfristet gæld            | 438.559           | 372.485           |
| Gæld til pengeinstitutter                         | 101.861           | 121.620           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser          | 424.824           | 188.335           |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                 | 1.941.626         | 1.018.743         |
| Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder | 0                 | 975               |
| Anden gæld  | 437.553           | 496.889           |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt             | 3.344.423         | 2.199.047         |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                   | <b>9.666.518</b>  | <b>9.196.201</b>  |
| <b>Passiver i alt</b>                             | <b>14.971.694</b> | <b>16.207.411</b> |

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 13 Oplysninger om dagsværdi
- 12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 14 Eventualposter

## Egenkapitalopgørelse

---

|                                     | <u>Virksomhedskapital</u> | <u>Reserve for opskrivninger</u> | <u>Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u>     |
|-------------------------------------|---------------------------|----------------------------------|---|--------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2019          | 2.400.000                 | 2.247.079                        | 0   | 667.856                  | 5.314.935        |
| Resultatandel                       | 0                         | 0                                | -22.839   | 288.459                  | 265.620          |
| Kapitalpostering i dattervirksomhed | 0                         | 0                                | 22.839  | 0                        | 22.839           |
| Egenkapital 1. januar 2020          | 2.400.000                 | 2.247.079                        | 0   | 956.315                  | 5.603.394        |
| Resultatandel                       | 0                         | 0                                | 0   | -1.376.949               | -1.376.949       |
|                                     | <b>2.400.000</b>          | <b>2.247.079</b>                 | <b>0</b>  | <b>-420.634</b>          | <b>4.226.445</b> |

## 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>2020</u>            | <u>2019</u>            |
|--|------------------------|------------------------|
| <b>2. Personaleomkostninger</b>                    |                        |                        |
| Lønninger og gager                                 | 443.296                | 445.226                |
| Pensioner  | 12.000                 | 12.000                 |
| Andre omkostninger til social sikring              | <u>23.728</u>          | <u>23.197</u>          |
|  | <b><u>479.024</u></b>  | <b><u>480.423</u></b>  |
| <br>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <br><u>3</u>           | <br><u>3</u>           |
| <b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>          |                        |                        |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 38.900                 | 34.459                 |
| Andre finansielle omkostninger                     | <u>208.339</u>         | <u>354.585</u>         |
|  | <b><u>247.239</u></b>  | <b><u>389.044</u></b>  |
| <b>4. Skat af årets resultat</b>                   |                        |                        |
| Skat af årets resultat (koncernrefusion)           | -67.803                | -53.183                |
| Årets regulering af udskudt skat                   | <u>-329.084</u>        | <u>-72.010</u>         |
|  | <b><u>-396.887</u></b> | <b><u>-125.193</u></b> |

## Noter

---

|   | <u>31/12 2020</u>      | <u>31/12 2019</u>      |
|---|------------------------|------------------------|
| <b>5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>           |                        |                        |
| Kostpris 1. januar 2020                                     | 468.384                | 484.384                |
| Tilgang i årets løb   | 25.000                 | 0                      |
| Afgang i årets løb  | <u>-186.588</u>        | <u>-16.000</u>         |
| <b>Kostpris 31. december 2020</b>                           | <b><u>306.796</u></b>  | <b><u>468.384</u></b>  |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2020                        | -463.254               | -462.414               |
| Årets afskrivninger   | -6.797                 | -6.840                 |
| Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver | <u>186.588</u>         | <u>6.000</u>           |
| <b>Af- og nedskrivninger 31. december 2020</b>              | <b><u>-283.463</u></b> | <b><u>-463.254</u></b> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>              | <b><u>23.333</u></b>   | <b><u>5.130</u></b>    |

## Noter

|   | <u>31/12 2020</u>       | <u>31/12 2019</u>        |
|---|-------------------------|--------------------------|
| <b>6. Investeringsejendomme</b>                   |                         |                          |
| Kostpris 1. januar 2020                           | 7.595.499               | 8.034.530                |
| Afgang i årets løb                                | <u>0</u>                | <u>-439.031</u>          |
| <b>Kostpris 31. december 2020</b>                 | <b><u>7.595.499</u></b> | <b><u>7.595.499</u></b>  |
| Regulering til dagsværdi 1. januar 2020           | 3.491.791               | 3.890.616                |
| Årets regulering til dagsværdi                    | -1.505.368              | 155.613                  |
| Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver       | <u>0</u>                | <u>-554.438</u>          |
| <b>Regulering til dagsværdi 31. december 2020</b> | <b><u>1.986.423</u></b> | <b><u>3.491.791</u></b>  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>    | <b><u>9.581.922</u></b> | <b><u>11.087.290</u></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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 5,5%

Følsomhedsanalyse:

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

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 1.706 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 4.226 t.kr. til 4.222 t.kr.

## Noter

### 6. Investeringsejendomme (fortsat)

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

| Afkast% | Værdi af ejendomsportefølje<br>t.kr. | Regnskabsmæssig værdi<br>t.kr. | Regulering<br>t.kr. |
|---------|--------------------------------------|--------------------------------|---------------------|
| 6,5     | 9.111                                | 9.582                          | -471                |
| 6       | 9.327                                | 9.582                          | -255                |
| 5       | 9.888                                | 9.582                          | 306                 |

### 7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

|  | 31/12 2020        | 31/12 2019        |
|--|-------------------|-------------------|
| Kostpris 1. januar 2020                            | 6.757.460         | 4.209.180         |
| Tilgang i årets løb                                | 0                 | 2.548.280         |
| <b>Kostpris 31. december 2020</b>                  | <b>6.757.460</b>  | <b>6.757.460</b>  |
| Opskrivninger 1. januar 2020                       | -4.787.562        | -5.078.989        |
| Korrektion af tidligere opskrivning                | 0                 | 72.792            |
| Årets resultat før afskrivninger på goodwill       | 93.006            | 127.084           |
| Værdireguleringer                                  | 33.805            | 22.839            |
| Årets hævnning/indskud i interessentskaber         | 30.512            | 68.712            |
| <b>Opskrivninger 31. december 2020</b>             | <b>-4.630.239</b> | <b>-4.787.562</b> |
| Afskrivninger på goodwill 1. januar 2020           | -298              | -298              |
| <b>Afskrivninger på goodwill 31. december 2020</b> | <b>-298</b>       | <b>-298</b>       |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>     | <b>2.126.923</b>  | <b>1.969.600</b>  |

#### Tilknyttede virksomheder:

|                            | Hjemsted | Ejerandel |
|----------------------------|----------|-----------|
| C. Søndergaard Holding ApS | Thisted  | 100 %     |
| Havnen Thisted ApS         | Thisted  | 50,2 %    |
| I/S Sdr. Thorstedvej       | Thisted  | 60 %      |

## Noter

|  | 31/12 2020       | 31/12 2019       |
|--|------------------|------------------|
| <b>8. Kapitalandele i associerede virksomheder</b> |                  |                  |
| Kostpris 1. januar 2020                            | 2.327.149        | 2.327.149        |
| <b>Kostpris 31. december 2020</b>                  | <b>2.327.149</b> | <b>2.327.149</b> |
| Opskrivninger 1. januar 2020                       | 3.015            | -32.123          |
| Korrektion af tidligere opskrivninger              | 0                | -58.108          |
| Årets hævnninger/indskud i interessentskaber       | -242.500         | -122.690         |
| Årets resultatandele                               | 181.250          | 215.936          |
| <b>Opskrivninger 31. december 2020</b>             | <b>-58.235</b>   | <b>3.015</b>     |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>     | <b>2.268.914</b> | <b>2.330.164</b> |
| <b>Associerede virksomheder:</b>                   |                  |                  |
|  | <b>Hjemsted</b>  | <b>Ejerandel</b> |
| I/S Industrivej 20                                 | Thisted          | 33,33 %          |
| I/S Vesterhavsgården                               | Thisted          | 33,33 %          |
| <b>9. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>      |                  |                  |
| Kostpris 1. januar 2020                            | 26.250           | 26.250           |
| <b>Kostpris 31. december 2020</b>                  | <b>26.250</b>    | <b>26.250</b>    |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>     | <b>26.250</b>    | <b>26.250</b>    |
| <b>10. Ansvarlig lånekapital</b>                   |                  |                  |
| <b>Ansvarlig lånekapital i alt</b>                 | <b>27.721</b>    | <b>230.641</b>   |

## Noter

### 11. Gældsforpligtelser

|                                   | <u>Gæld i alt<br/>31/12 2020</u> | <u>Kortfristet<br/>del af lang-<br/>fristet gæld</u> | <u>Langfristet<br/>gæld<br/>31/12 2020</u> | <u>Restgæld<br/>efter 5 år</u> |
|-----------------------------------|----------------------------------|--|--|--------------------------------|
| Ansvarlig lånekapital             | 27.721                           | 0  | 27.721                                     | 0                              |
| Gæld til<br>realkreditinstitutter | 1.167.698                        | 95.763   | 1.071.935                                  | 690.851                        |
| Gæld til pengeinstitutter         | 5.515.907                        | 342.796  | 5.173.111                                  | 3.892.743                      |
| Anden gæld                        | 49.328                           | 0  | 49.328                                     | 0                              |
|                                   | <u>6.760.654</u>                 | <u>438.559</u>                                       | <u>6.322.095</u>                           | <u>4.583.594</u>               |

### 12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 9.581 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 14.365 t.kr. og skadesløsbrev på 1.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

Anparter i tilknyttet virksomhed, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 830.t.kr. er stillet til sikkerhed for bankgæld.

Endvidere er andre værdipapirer og kapitalandele, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 27 t.kr. stillet til sikkerhed for bankgæld.

### 13. Oplysninger om dagsværdi

|   | <u>Investerings-<br/>ejendomme</u> |
|---|------------------------------------|
| Dagsværdi 31. december 2020                                 | 9.581.922                          |
| Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | <u>-1.505.368</u>                  |



## Noter

---

### 14. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

|                                    | 31/12 2020<br>t.kr. |
|------------------------------------|---------------------|
| Leasingforpligtelser               | 95                  |
| <b>Eventualforpligtelser i alt</b> | <b>95</b>           |

#### 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 kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

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