

Unik-Funkis Ejendomme A/S

Livøvej 10B, 8800 Viborg

CVR-nr. 27 93 20 02

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. februar 2024.

Henrik Ottosen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Unik-Funkis Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores 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.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 18. januar 2024

Direktion

Jørgen Højlund

Bestyrelse

Henrik Ottosen
formand

Leif Pedersen

Jørgen Højlund

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til aktionærerne i Unik-Funkis Ejendomme A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Unik-Funkis Ejendomme A/S 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 revisorers 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.

Viborg, den 18. januar 2024

Ullits & Winther

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 09 32 72

Henrik Lundsgaard
statsautoriseret revisor
mne27708

Allan Vissing Andersen
statsautoriseret revisor
mne47885

Selskabsoplysninger

Selskabet	Unik-Funkis Ejendomme A/S Livøvej 10B 8800 Viborg
	CVR-nr.: 27 93 20 02 Stiftet: 29. juni 2004 Hjemsted: Viborg Kommune Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Henrik Ottosen, formand Leif Pedersen Jørgen Højlund
Direktion	Jørgen Højlund
Revisor	Ullits & Winther Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Agerlandsvej 1 8800 Viborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen, der omfatter perioden 1. januar - 31. december 2023, udviser et resultat på 1.696.493 kr. mod 1.079.339 kr. sidste år. Balancen udviser en egenkapital på 11.695.958 kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Unik-Funkis Ejendomme A/S 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 lejeindtægter, ejendomsudgifter samt eksterne omkostninger.

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

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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.

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

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. 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.

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:

	Brugstid
Bygninger	40 år

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

Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

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.

Selskabsskat og udskudt skat

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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Unik-Funkis Ejendomme A/S forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 nettorealisationseværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.

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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle gældsforpligtelser vedrørende finansielle instrumenter der anvendes til afdækning af renterisiko, måles til dagsværdi.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2023	2022
Bruttofortjeneste	3.074.643	2.560.862
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-687.997	-687.997
Driftsresultat	2.386.646	1.872.865
Andre finansielle indtægter	32.865	0
Øvrige finansielle omkostninger	-244.519	-487.720
Resultat før skat	2.174.992	1.385.145
1 Skat af årets resultat	-478.499	-305.806
Årets resultat	1.696.493	1.079.339
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	1.000.000	1.000.000
Overføres til overført resultat	696.493	79.339
Disponeret i alt	1.696.493	1.079.339

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Anlægsaktiver			
2	Grunde og bygninger	<u>22.639.589</u>	<u>23.327.586</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>22.639.589</u>	<u>23.327.586</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>22.639.589</u>	<u>23.327.586</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	164.426
	Andre tilgodehavender	<u>143.546</u>	<u>795.455</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>143.546</u>	<u>959.881</u>
	Likvide beholdninger	<u>2.167.354</u>	<u>880.664</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.310.900</u>	<u>1.840.545</u>
	Aktiver i alt	<u>24.950.489</u>	<u>25.168.131</u>

Balance 31. december

Passiver			
Note		2023	2022
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	1.500.000	1.500.000
	Overført resultat	9.195.958	8.499.465
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.000.000	1.000.000
	Egenkapital i alt	11.695.958	10.999.465
Hensatte forpligtelser			
3	Hensættelser til udskudt skat	1.988.000	2.012.000
	Hensatte forpligtelser i alt	1.988.000	2.012.000
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	8.561.499	9.787.355
	Deposita	567.800	567.800
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.129.299	10.355.155
4	Kortfristet del af langfristet gæld	1.247.000	1.271.000
	Gæld til pengeinstitutter	0	17.343
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	165.046	21.544
	Gæld til tilknyttede virksomheder	69.720	0
	Selskabsskat	244.499	265.030
	Anden gæld	410.967	226.594
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.137.232	1.801.511
	Gældsforpligtelser i alt	11.266.531	12.156.666
	Passiver i alt	24.950.489	25.168.131
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6	Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for sikringstrans- aktioner	Overført resul- tat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	1.500.000	-291.516	8.420.126	1.000.000	10.628.610
Udloddet udbytte	0	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	79.339	1.000.000	1.079.339
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	291.516	0	0	291.516
Egenkapital 1. januar 2023	1.500.000	0	8.499.465	1.000.000	10.999.465
Udloddet udbytte	0	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	696.493	1.000.000	1.696.493
	1.500.000	0	9.195.958	1.000.000	11.695.958

Noter

	2023	2022		
1. Skat af årets resultat				
Skat af årets resultat	502.499	415.030		
Årets regulering af udskudt skat	-24.000	-109.224		
	478.499	305.806		
2. Materielle anlægsaktiver				
		Grunde og bygninger		
Kostpris primo		33.370.636		
Kostpris ultimo		33.370.636		
Af- og nedskrivninger primo		10.043.050		
Årets afskrivninger		687.997		
Af- og nedskrivninger ultimo		10.731.047		
Regnskabsmæssig værdi ultimo		22.639.589		
	31/12 2023	31/12 2022		
3. Hensættelser til udskudt skat				
Hensættelser til udskudt skat primo	2.012.000	2.039.000		
Udskudt skat af årets resultat	-24.000	-109.224		
Udskudt skat vedrørende pengestrømsafdækning	0	82.224		
	1.988.000	2.012.000		
4. Gældsforpligtelser				
	Gæld i alt 31/12 2023	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2023	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	9.808.499	1.247.000	8.561.499	3.449.000
Deposita	567.800	0	567.800	567.800
	10.376.299	1.247.000	9.129.299	4.016.800

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.808 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 22.639 t.kr.

Til sikkerhed for engagement incl. garantier med pengeinstitut er der givet sikkerhed med skadesløsbrev på 6.000 t.kr. med pant i ovennævnte grunde og bygninger.

6. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Højlund Holding ApS, CVR-nr. 21418986, som administrationsselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

Den sambeskattede virksomheds samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Henrik Ottosen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Henrik Heide Ottosen

Bestyrelsesformand

ID: 8f6dfc42-be39-4622-83d4-f13ae67539d4

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 09-02-2024 kl.: 11:49:49

Underskrevet med MitID



Leif Pedersen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Leif Pedersen

Bestyrelsesmedlem

ID: 85f9c892-fd37-444d-80d4-bec0ef3747de

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 09-02-2024 kl.: 09:53:25

Underskrevet med MitID



Jørgen Højlund

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jørgen Højlund

Bestyrelsesmedlem

ID: 395c8752-e5e9-4760-b51d-ffd6085532e0

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 09-02-2024 kl.: 14:03:31

Underskrevet med MitID



Jørgen Højlund

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jørgen Højlund

Direktør

ID: 395c8752-e5e9-4760-b51d-ffd6085532e0

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 09-02-2024 kl.: 14:03:31

Underskrevet med MitID



Henrik Lundsgaard

Navnet returneret af dansk MitID var:

Henrik Lundsgaard

Revisor

ID: 2c61a16d-dc47-4f51-9211-75221d741ae3

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 09-02-2024 kl.: 19:21:05

Underskrevet med MitID



Allan Vissing Andersen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Allan Vissing Andersen

Revisor

ID: b2c37d6b-dc85-48e7-b4c7-33c1b2ef24f2

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 09-02-2024 kl.: 14:19:38

Underskrevet med MitID



Henrik Ottosen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Henrik Heide Ottosen

Dirigent

ID: 8f6dfc42-be39-4622-83d4-f13ae67539d4

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 09-02-2024 kl.: 19:22:33

Underskrevet med MitID



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.