

# Unik-Funkis Ejendomme A/S

Livøvej 10B, 8800 Viborg

CVR-nr. 27 93 20 02

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2024



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. januar 2025.

---

Henrik Ottosen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 23. januar 2025

### 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 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viborg, den 23. januar 2025

### **Ullits & Winther**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 09 32 72

Henrik Lundsgaard  
statsautoriseret revisor  
mne27708

Allan Vissing Andersen  
statsautoriseret revisor  
mne47885

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	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
<b>Bestyrelse</b>	Henrik Ottosen, formand Leif Pedersen Jørgen Højlund
<b>Direktion</b>	Jørgen Højlund
<b>Revisor</b>	Ullits & Winther Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Agerlandsvej 1 8800 Viborg
<b>Modervirksomhed</b>	Højlund Holding ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Resultatopgørelsen, der omfatter perioden 1. januar - 31. december 2024, udviser et resultat på 1.732.301 kr. mod 1.696.493 kr. sidste år. Balancen udviser en egenkapital på 12.428.259 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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

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

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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 forholdsmeæssigt 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.

## 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.

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

---

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>3.124.794</b>	<b>3.074.643</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-687.997	-687.997
<b>Driftsresultat</b>	<b>2.436.797</b>	<b>2.386.646</b>
Andre finansielle indtægter	23.101	32.865
Øvrige finansielle omkostninger	-239.085	-244.519
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.220.813</b>	<b>2.174.992</b>
1 Skat af årets resultat	-488.512	-478.499
<b>Årets resultat</b>	<b>1.732.301</b>	<b>1.696.493</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	1.500.000	1.000.000
Overføres til overført resultat	232.301	696.493
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.732.301</b>	<b>1.696.493</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
Note	2024	2023
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Grunde og bygninger	21.951.592	22.639.589
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>21.951.592</u>	<u>22.639.589</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>21.951.592</u></b>	<b><u>22.639.589</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.881	0
Tilgodehavende selskabsskat	171.488	0
Andre tilgodehavender	0	143.546
Periodeafgrænsningsposter	8.542.510	0
Tilgodehavender i alt	<u>8.715.879</u>	<u>143.546</u>
Likvide beholdninger	<u>6.433</u>	<u>2.167.354</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>8.722.312</u></b>	<b><u>2.310.900</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>30.673.904</u></b>	<b><u>24.950.489</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		
Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	1.500.000	1.500.000
Overført resultat	9.428.259	9.195.958
Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.500.000	1.000.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>12.428.259</b>	<b>11.695.958</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
3 Hensættelser til udskudt skat	1.964.000	1.988.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.964.000</b>	<b>1.988.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	7.304.776	8.561.499
Deposita	567.800	567.800
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.872.576	9.129.299
4 Kortfristet del af langfristet gæld	1.253.000	1.247.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	47.113	165.046
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	69.720
Selskabsskat	0	244.499
Anden gæld	7.108.956	410.967
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	8.409.069	2.137.232
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>16.281.645</b>	<b>11.266.531</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>30.673.904</b>	<b>24.950.489</b>
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>6 Eventualposter</b>		

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført resul-</u> <u>tat</u>	<u>Foreslået ud-</u> <u>bytte for regn-</u> <u>skabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	1.500.000	8.499.465	1.000.000	10.999.465
Udloddet udbytte	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	696.493	1.000.000	1.696.493
Egenkapital 1. januar 2024	1.500.000	9.195.958	1.000.000	11.695.958
Udloddet udbytte	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	232.301	1.500.000	1.732.301
	<b>1.500.000</b>	<b>9.428.259</b>	<b>1.500.000</b>	<b>12.428.259</b>

## Noter

	2024	2023		
<b>1. Skat af årets resultat</b>				
Skat af årets resultat	512.512	502.499		
Årets regulering af udskudt skat	-24.000	-24.000		
	<b>488.512</b>	<b>478.499</b>		
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>				
		<b>Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo		33.370.636		
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>33.370.636</b>		
Af- og nedskrivninger primo		10.731.047		
Årets afskrivninger		687.997		
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<b>11.419.044</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>21.951.592</b>		
	31/12 2024	31/12 2023		
<b>3. Hensættelser til udskudt skat</b>				
Hensættelser til udskudt skat primo	1.988.000	2.012.000		
Udskudt skat af årets resultat	-24.000	-24.000		
	<b>1.964.000</b>	<b>1.988.000</b>		
<b>4. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Gæld i alt</b>	<b>Kortfristet del af langfristet gæld</b>	<b>Langfristet gæld</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
	<b>31/12 2024</b>	<b>31/12 2024</b>	<b>31/12 2024</b>	<b>31/12 2024</b>
Gæld til realkreditinstitutter	8.557.776	1.253.000	7.304.776	2.470.000
Deposita	567.800	0	567.800	567.800
	<b>9.125.576</b>	<b>1.253.000</b>	<b>7.872.576</b>	<b>3.037.800</b>

## Noter

---

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.558 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 21.952 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.

## 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: 25-01-2025 kl.: 15:28:19

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: 25-01-2025 kl.: 15:28:19

Underskrevet med MitID



## 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: 27-01-2025 kl.: 12:03:13

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: 23-01-2025 kl.: 16:50:22

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: 27-01-2025 kl.: 12:07:36

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: 27-01-2025 kl.: 12:55:43

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: 27-01-2025 kl.: 12:57:23

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](http://www.esignatur.dk).