

# Unik-Funkis Ejendomme A/S

Livøvej 10B, 8800 Viborg

CVR-nr. 27 93 20 02

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. marts 2026.

---

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 2025</b>	
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 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2025 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 3. marts 2026

## Direktion

Jørgen Højlund

## Bestyrelse

Henrik Ottosen  
formand

Leif Pedersen

Jørgen Højlund

## Til aktionærerne i Unik-Funkis Ejendomme A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Unik-Funkis Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 3. marts 2026

## 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

## Selskabets væsentligste aktiviteter

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

## 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 2025, udviser et resultat på 1.755.563 kr. mod 1.732.301 kr. sidste år. Balancen udviser en egenkapital på 12.683.822 kr.

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 nominal værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien 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 forholdsvis 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 nettorealiseringsværdi.

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 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>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>3.867.292</b>	<b>3.124.794</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-890.444	-687.997
<b>Driftsresultat</b>	<b>2.976.848</b>	<b>2.436.797</b>
Andre finansielle indtægter	219.325	23.101
Øvrige finansielle omkostninger	-945.289	-239.085
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.250.884</b>	<b>2.220.813</b>
2 Skat af årets resultat	-495.321	-488.512
<b>Årets resultat</b>	<b>1.755.563</b>	<b>1.732.301</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	1.500.000	1.500.000
Overføres til overført resultat	255.563	232.301
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.755.563</b>	<b>1.732.301</b>

## Balance 31. december

---

### Aktiver

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Grunde og bygninger	<u>29.665.158</u>	<u>21.951.592</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>29.665.158</u>	<u>21.951.592</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>29.665.158</u></b>	<b><u>21.951.592</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	180.869	1.881
Tilgodehavende selskabsskat	70.679	171.488
Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>8.542.510</u>
Tilgodehavender i alt	<u>251.548</u>	<u>8.715.879</u>
Likvide beholdninger	<u>7.122.907</u>	<u>6.433</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>7.374.455</u></b>	<b><u>8.722.312</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>37.039.613</u></b>	<b><u>30.673.904</u></b>

## Balance 31. december

---

### Passiver

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	1.500.000	1.500.000
Overført resultat	9.683.822	9.428.259
Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.500.000	1.500.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>12.683.822</u></b>	<b><u>12.428.259</u></b>
 <b>Hensatte forpligtelser</b>		
4 Hensættelser til udskudt skat	<u>1.950.000</u>	<u>1.964.000</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>1.950.000</u></b>	<b><u>1.964.000</u></b>
 <b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	20.390.101	7.304.776
Deposita	<u>567.800</u>	<u>567.800</u>
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>20.957.901</u>	<u>7.872.576</u>
5 Kortfristet del af langfristet gæld	899.000	1.253.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	27.000	47.113
Anden gæld	<u>521.890</u>	<u>7.108.956</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.447.890</u>	<u>8.409.069</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>22.405.791</u></b>	<b><u>16.281.645</u></b>
 <b>Passiver i alt</b>	 <b><u>37.039.613</u></b>	 <b><u>30.673.904</u></b>

1 Medarbejderforhold

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

## 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 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
Egenkapital 1. januar 2025	1.500.000	9.428.259	1.500.000	12.428.259
Udloddet udbytte	0	0	-1.500.000	-1.500.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	255.563	1.500.000	1.755.563
	<b><u>1.500.000</u></b>	<b><u>9.683.822</u></b>	<b><u>1.500.000</u></b>	<b><u>12.683.822</u></b>

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>1. Medarbejderforhold</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	509.321	512.512
Årets regulering af udskudt skat	<u>-14.000</u>	<u>-24.000</u>
	<b><u>495.321</u></b>	<b><u>488.512</u></b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
		<b><u>Grunde og bygninger</u></b>
Kostpris primo		33.370.636
Tilgang		<u>8.604.010</u>
<b>Kostpris ultimo</b>		<b><u>41.974.646</u></b>
Af- og nedskrivninger primo		11.419.044
Årets afskrivninger		<u>890.444</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<b><u>12.309.488</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b><u>29.665.158</u></b>
	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
<b>4. Hensættelser til udskudt skat</b>		
Hensættelser til udskudt skat primo	1.964.000	1.988.000
Udskudt skat af årets resultat	<u>-14.000</u>	<u>-24.000</u>
	<b><u>1.950.000</u></b>	<b><u>1.964.000</u></b>

5. Gældsforpligtelser

	<b>Gæld i alt</b>	<b>Kortfristet del af lang- fristet gæld</b>	<b>Langfristet gæld</b>	<b>Restgæld</b>
	<b>31/12 2025</b>	<b>31/12 2025</b>	<b>31/12 2025</b>	<b>efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	21.289.101	899.000	20.390.101	16.585.000
Deposita	567.800	0	567.800	567.800
	<b>21.856.901</b>	<b>899.000</b>	<b>20.957.901</b>	<b>17.152.800</b>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 21.289 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 29.665 t.kr.

7. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

**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.