



**SKOVBO**  
**REVISION**  
CVR-nr.10290430

*Per Kristiansen*  
*Møllevej 17*  
*4140 Borup*

**Tlf: 57 56 14 00**  
**Fax: 57 52 67 49**  
*E-mail:*  
*info@skovborevision.dk*

DANSKE  
REVISORER  

---

**FSK\***

**Unipos Ejendomme ApS**

Backersvej 142, 2300 København S


(CVR. nr. 18 24 32 37)

**Årsrapport for 2018**

24. regnskabsår

**Fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling.  
Den 17. april 2019**

Som dirigent



**Palle Licht Jensen**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
Ledelsespåtegning	2
Ledelsens beretning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Selskabsoplysninger	4
Anvendte regnskabsprincipper	5 - 6
Resultatopgørelse for året 2018	7
Balance pr. 31. december 2018	8 - 9
Noter	10 - 11

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen for Unipos Ejendomme ApS aflægger hermed årsrapport for 2018, der er selskabets 24. regnskabsår.

Den af mig udarbejdede årsrapport er aflagt i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning. Årsrapporten giver efter min opfattelse et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Selskabet opfylder fortsat betingelserne for fravalg af revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 5. februar 2019

I direktionen

Palle Licht Jensen

## LEDELSENS ÅRSBERETNING

Selskabets væsentligste aktivitet omfatter ejendomsbesiddelse og -udlejning.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Jeg anser den anvendte regnskabspraksis for hensigtsmæssig.

Selskabets økonomi er i hovedtal:

		<b>2017</b>
		<b>i t.kr.</b>
<b>Årets resultat er opgjort til kr.</b>	<b>30.927</b>	<b>61</b>
<b>Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr.</b>	<b>3.693.711</b>	<b>6.240</b>
<b>og en egenkapital på kr.</b>	<b>2.158.418</b>	<b>4.152</b>

Der er efter regnskabsårets udløb ikke indtrådt begivenheder, som væsentligt vil kunne forrykke selskabets økonomiske stilling.

Resultatet for 2019 forventes at blive positivt.

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til kapitalejerne i Unipos Ejendomme ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har opstillet årsregnskabet for Unipos Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisor

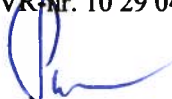
Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

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 International Finansiell Reporting Standards for små og mellemstore virksomheder.

Borup, den 5. februar 2019

Skovbo Revision ApS

CVR-nr. 10 29 04 30



Per Kristiansen

Registreret revisor

mne753

Medlem af FSR - Danske Revisorer

## SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet:** Unipos Ejendomme ApS  
Backersvej 142, 2300 København S

**Telefon:** 32 97 23 31  
**Telefax:** 32 84 00 50

**CVR.nr.** 18 24 32 37  
**Regnskabsår:** 1. januar - 31. december  
**Hjemstedskommune:** København

**Direktion:** Palle Licht Jensen

**Revisor:** Skovbo Revision ApS  
Registreret revisor Per Kristiansen  
Møllevej 17  
4140 Borup

**Advokat:** Tomas Berg (H)  
Vester Voldgade 90  
1504 København V

## **ANVENDTE REGNSKABSPRINCIPPER**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabsprincip som sidste år.

### **GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING**

I resultatopgørelsen indregnes alle indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes omkostninger, herunder afskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

### **RESULTATOPGØRELSEN**

Nettoomsætningen ved ejendomsudlejning indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes.

Andre eksterne udgifter omfatter omkostninger der er afholdt til administration.

Værdiregulering af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen som særskilt post under finansielle poster.

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån.



## **ANVENDTE REGNSKABSPRINCIPPER**

### **SKATTER**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivitet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

### **BALANCEN**

#### **IMMATERIELLE OG MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER**

Grunde og bygninger måles til en vurderet markedsværdi, som fastsættes med udgangspunkt i mæglervurdering, afkastmodel eller senere opnået salgssum.

Værdiregulering af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen som særskilt post under finansielle poster.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar indregnes til anskaffelsessummen med fradrag af de akkumulerede afskrivninger.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
-----------------------------------------	------

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt.

#### **TILGODEHAVENDER, LIKVIDER OG GÆLD**

Tilgodehavender, likvider samt gæld til leverandører og anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2018

Note		2017 i t.kr.
	<b>NETTOOMSÆTNING</b>	<b>150.000</b>
		<b>150</b>
1	Personaleudgifter	0
	Eksterne omkostninger	111.024
		<u>73</u>
	<b>RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER</b>	<b>38.976</b>
		<b>77</b>
2	Af- og nedskrivninger	0
		<u>0</u>
	<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>	<b>38.976</b>
		<b>77</b>
	Finansielle indtægter	76.487
2	Regulering af ejendom til dagsværdi	0
	Finansielle udgifter	-75.758
		<u>-76</u>
	<b>FINANSIELLE POSTER, NETTO</b>	<b>729</b>
		<b>1</b>
	<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>39.705</b>
		<b>78</b>
	Skatter	-8.778
		<u>-17</u>
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>30.927</b>
		<b>61</b>
	Der disponeres således:	
	Ekstraordinært udbytte	2.025.000
	Overført til næste år	-1.994.073
		<u>61</u>
		<u><b>30.927</b></u>
		<u><b>61</b></u>



**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018 - AKTIVER**

<b>Note</b>		<b>31-12-2017</b> <b>i t.kr.</b>
2	Grunde og bygninger	3.600.000
2	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>0</u>
	<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>3.600.000</b>
	<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b><u>3.600.000</u></b>
	Tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed	93.695
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>
	<b>TILGODEHAVENDER</b>	<b>93.695</b>
	<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER</b>	<b><u>16</u></b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b><u>93.711</u></b>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<b><u>3.693.711</u></b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018 - PASSIVER**

Note		31-12-2017 i t.kr.
Selskabskapital	200.000	200
Reserve for opskrivning	1.934.679	1.935
Overført til næste år	<u>23.739</u>	<u>2.017</u>
<b>3 EGENKAPITAL</b>	<b><u>2.158.418</u></b>	<b><u>4.152</u></b>
Udskudt skat	<u>545.700</u>	<u>546</u>
<b>HENSÆTTELSER</b>	<b><u>545.700</u></b>	<b><u>546</u></b>
<b>4 Gæld til realkreditinstitutter</b>	<b><u>755.284</u></b>	<b><u>870</u></b>
<b>LANGFRISTET GÆLD</b>	<b><u>755.284</u></b>	<b><u>870</u></b>
Kortfristet del af langfristet gæld	120.000	120
Gæld til tilknyttet virksomhed	0	388
Sambeskatningsbidrag	8.778	17
Anden gæld	<u>105.531</u>	<u>147</u>
<b>KORTFRISTET GÆLD</b>	<b><u>234.309</u></b>	<b><u>672</u></b>
<b>GÆLD I ALT</b>	<b><u>989.593</u></b>	<b><u>1.542</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>3.693.711</u></b>	<b><u>6.240</u></b>
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## NOTER

### 1. PERSONALEUDGIFTER

Unipos Ejendomme ApS har beskæftiget 1 ulønnet direktør i 2018.

### 2. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

	<b>Ejendom</b>	<b>Driftsmidler</b>
Anskaffelsessum pr. 1. januar 2018	1.119.621	28.462
Tilgang/afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Samlet anskaffelsessum pr. 31. december 2018</b>	<b>1.119.621</b>	<b>28.462</b>
Op- og afskrivninger pr. 1. januar 2018	2.480.379	28.462
Årets afskrivninger	0	0
Afskrivninger ved årets afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Samlet op- og afskrivninger pr. 31. december 2018</b>	<b>2.480.379</b>	<b>28.462</b>
<b>BOGFØRT VÆRDI PR. 31. DECEMBER 2018</b>	<b><u>3.600.000</u></b>	<b><u>0</u></b>

Den offentlige ejendomsvurdering af selskabets ejendom udgjorde pr. 1. oktober 2018, DKK 3.600.000.

### 3. EGENKAPITAL

	<b>Selskabskapital</b>	<b>Reserve for opskrivning</b>	<b>Overført til næste år</b>
Saldo pr. 1. januar 2018	200.000	1.934.679	2.017.812
Udbytte	0	0	-2.025.000
Overført af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>30.927</u>
<b>SALDO PR. 31. DECEMBER 2018</b>	<b><u>200.000</u></b>	<b><u>1.934.679</u></b>	<b><u>23.739</u></b>

Selskabskapitalen er ikke inddelt i klasser. Kapitalen er ikke ændret inden for de seneste 5 år.

### 4. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER

Af den langfristet gæld forfalder t.kr. 225 efter 5 år.

## NOTER

### 5. PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Til sikkerhed for engagement med kreditinstitut, hvor gælden udgør DKK 875.284, er afgivet pant i ejendom med DKK 2.400.00 til en bogført værdi på DKK 3.600.000 som tjener til sikkerhed for Licht A/S. Der er endvidere deponeret pant i automobiler i alt DKK 86.000 til sikkerhed for gæld til pengeinstitut.

#### **Sambeskatning**

Unipos Ejendomme ApS hæfter solidarisk for den samlede skat af sambeskatningsindkomst samt indeholdt udbytteskat og renter for alle de selskaber, der er omfattet af sambeskatningen, indtil de er betalt til SKAT. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for P. L. Jensen Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.