

## **Unikbolig.dk ApS**

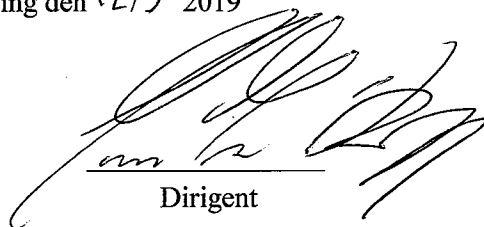
Rådhusvej 13  
2920 Charlottenlund

CVR-nr. 30 48 66 25

**Årsrapport 2018**

(12. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 12/3 2019



Dirigent

# Indholdsfortegnelse

---

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2-4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse	10
Balance	11-12
Noter	13-16

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2018 for Unikbolig.dk ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

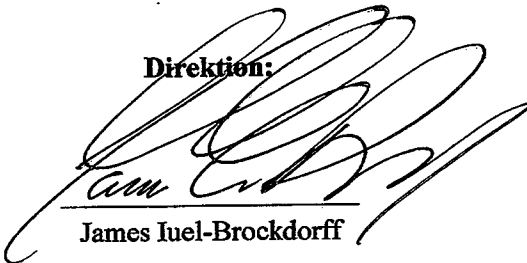
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 12/3 2019

**Direktion:**



James Iuel-Brockdorff

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

## Til kapitalejerne i Unikbolig.dk ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Unikbolig.dk ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 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.

### Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi gør opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til note 10 i regnskabet, hvoraf fremgår, at selskabets fortsatte drift er betinget af at kapitalejer fortsat vil støtte selskabet finansielt og likviditetsmæssigt frem til 31. december 2019, årsregnskabet er i overensstemmelse hermed udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

### 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 for 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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Gentofte, den 12. 3 2019  
V & Co Revision  
CVR-nr. 34 62 23 10  
mne31478



Thomas Viscovich  
Statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Unikbolig.dk ApS  
Rådhusvej 13  
2920 Charlottenlund

CVR-nr.: 30 48 66 25  
Stiftet: 16. marts 2007  
Hjemsted: Gentofte  
Regnskabsår: 1. januar – 31. december

**Direktion**

James Iuel-Brockdorff

**Revision**

V & Co Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
Smakkegårdsvej 217  
2820 Gentofte

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter er mæglervirksomhed vedrørende fast ejendom, og hermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Selskabet forventes at kunne reetablere selskabskapitalen via egen fremtidig drift og/eller via private indskud. Kapitalejeren har bekræftet at støtte selskabet finansielt og likviditetsmæssigt frem til 31. december 2019, hvorved selskabet anses for fortsat drift.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



Årsrapporten for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### **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 og nedskrivninger.

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 eksisterede på balancedagen.

## **RESULTATOPGØRELSEN**

### **Bruttofortjenesten**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter, fratrukket vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær aktivitet i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder fortjeneste på anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til kontorhold mv.

### **Personaleomkostninger mv.**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

## **Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær aktivitet i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder tab på anlægsaktiver.

## **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

## **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuelt restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar    3-8 år, restværdi 0-20%

Aktiver med en kostpris på under 13 t.kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### **Værdiforringelser af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer for 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdi opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktiver eller aktivgruppen efter endt brugstid.

## **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventet tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

## **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## **Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

## **Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen baseret for den for indeværende års anvendte skattesats.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres.

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning. Moderselskabet JIB Invest ApS er administrationsselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne. Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationsselskabet, indregnes i balancen som "selskabsskat" eller "tilgodehavende selskabsskat".

## **Gældsforpligtelser**

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

## **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender og gældsforpligtelser i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

**Resultatopgørelse**  
for perioden 1. januar - 31. december 2018

Note	2018 kr.	2017 t.kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>1.399.793</b>	<b>1.141</b>
1 Personaleomkostninger	-981.463	-1.636
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-67.273	-69
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>351.057</b>	<b>-564</b>
2 Finansielle indtægter	0	0
Finansielle omkostninger	-17.923	-18
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>333.134</b>	<b>-582</b>
3 Skat af årets resultat	0	-6
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>333.134</b>	<b>-588</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	333.134	-588
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>333.134</b>	<b>-588</b>

**Balance**

pr. 31. december 2018

Note		2018 kr.	2017 t.kr.
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	94.103	161
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>94.103</b>	<b>161</b>
	<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>94.103</b>	<b>161</b>
5	Tilgodehavender fra salg	120.370	766
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0
	Udskudt skatteaktiv	0	0
	Periodeafgrænsningsposter	26.953	51
	Andre tilgodehavender	128.695	28
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>276.018</b>	<b>845</b>
	<b>Likvider</b>	<b>321.116</b>	<b>164</b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>597.134</b>	<b>1.009</b>
	<b>AKTIVER</b>	<b>691.237</b>	<b>1.170</b>

**Balance**

pr. 31. december 2018

		<b>PASSIVER</b>	
Note		2018 kr.	2017 t.kr.
	Selskabskapital	125.000	125
	Overført resultat	-684.957	-1.018
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
<b>6</b>	<b>EGENKAPITAL</b>	<b>-559.957</b>	<b>-893</b>
	Hensættelse til udskudt skat	0	0
	<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Anden gæld, langfristet	200.439	266
	Gæld til tilknyttede virksomheder, langfristet	134.760	150
	Gæld til kreditinstitutter - langfristet	0	0
<b>7</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>335.199</b>	<b>416</b>
	Gæld til kreditinstitutter	0	24
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	417.171	705
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	79.177	161
	Selskabsskat	0	0
	Anden gæld	419.647	757
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>915.995</b>	<b>1.647</b>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>1.251.194</b>	<b>2.063</b>
	<b>PASSIVER</b>	<b>691.237</b>	<b>1.170</b>
<b>8</b>	<b>Eventualposter mv.</b>		
<b>9</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>10</b>	<b>Kapitaltab og fortsat drift</b>		

	2018	2017
	kr.	t.kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Løn og vederlag	970.970	1.612
Pension	0	9
Sociale omkostninger mv.	10.493	15
	<b>981.463</b>	<b>1.636</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit :	<b>2</b>	<b>2</b>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	0	0
Andre finansielle indtægter	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Regulering af udskudt skat	0	6
	<b>0</b>	<b>6</b>

2018  
kr.

**4 Materielle anlægsaktiver**

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2018	534.463
Tilgang	0
Afgang	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2018	<u>534.463</u>
Afskrivninger 1. januar 2018	373.087
Årets afskrivninger	67.273
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	<u>0</u>
Afskrivninger 31. december 2018	<u>440.360</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2018</b>	<u><b>94.103</b></u>



2018  
kr.**5 Tilgodehavender fra salg**

Af tilgodehavender fra salg udgør t.kr. 0, ej faktureret salær på afsluttede sager mod t.kr. 441 (31/12-2017).

**6 Egenkapital**

	1/1 2018	Udbetalt udbytte	Forslag til årets resultat- fordeling	31/12 2018
Selskabskapital	125.000	0	0	125.000
Overført resultat	-1.018.091	0	333.134	-684.957
Henlagt til udbytte	0	0	0	0
	<b>-893.091</b>	<b>0</b>	<b>333.134</b>	<b>-559.957</b>

**7 Langfristede gældsforpligtelser**

	31/12 2018 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Anden gæld, langfristet	200.439	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder, langfristet	134.760	0	0
	<b>335.199</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**8 Eventualposter mv.**

Selskabet har indgået en huslejekontrakt, hvortil der knytter sig en samlet forpligtelse pr. 31. december 2018 på t.kr. 29 og som løber op til 3 mdr..

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i JIB Invest ApS koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter.

**9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Ingen oplyste forhold.

**10 Kapitaltab og fortsat drift**

Selskabet forventes at kunne reetablere selskabskapitalen via egen fremtidig drift og/eller via private indskud. Kapitalejeren har bekræftet at støtte selskabet finansielt og likviditetsmæssigt frem til 31. december 2019, hvorved selskabet anses for fortsat drift.