

**Unikbolig.dk ApS**

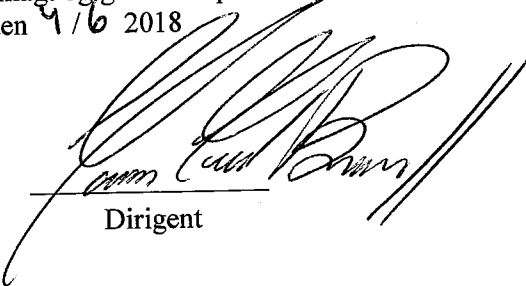
Rådhusvej 13  
2920 Charlottenlund

CVR-nr. 30 48 66 25

**Årsrapport 2017**

(11. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 4/6 2018

  
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	13-15

# Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2017 for Unikbolig.dk ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

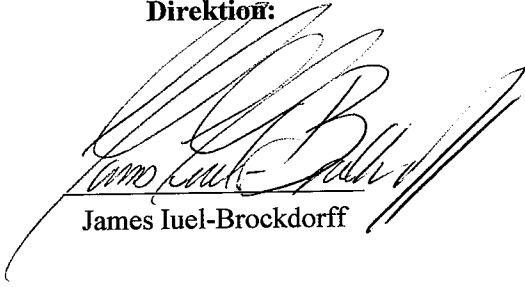
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 4/6 2018

**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 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 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 9 i regnskabet, hvoraf fremgår, at selskabets fortsatte drift er betinget af at kapitalejer fortsat vil støtte selskabet finansielt og likviditetsmæssigt frem til 31. december 2018, 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 4/6 2018  
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 utilfredsstillende.

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 2018, 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for 2017 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 fratrukket vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

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

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.

### 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 afskrivninger.

### 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 nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventet tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Beløb vedrører honorar til mægler for salg af ejendom inden balancedagen (underskrevet slutseddel af køber/sælger), men hvor slutfregning endnu ikke er faktureret og dermed afregnet med sælger, indregnes under tilgodehavender fra salg.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

## 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 nominel 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 finansiell 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 2017

Note	2017 kr.	2016 t.kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>1.140.678</b>	<b>2.566</b>
1 Personaleomkostninger	-1.635.232	-1.815
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-68.835	-64
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>-563.389</b>	<b>687</b>
2 Finansielle indtægter	12	0
Finansielle omkostninger	-17.942	-130
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-581.319</b>	<b>557</b>
3 Skat af årets resultat	-5.598	-129
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-586.917</b>	<b>428</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	-586.917	428
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>-586.917</b>	<b>428</b>

**Balance**

pr. 31. december 2017

		<b>AKTIVER</b>	
Note		2017 kr.	2016 t.kr.
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	161.376	121
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>161.376</b>	<b>121</b>
	<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>161.376</b>	<b>121</b>
5	Tilgodehavender fra salg	766.075	2.020
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0
	Udskudt skatteaktiv	0	6
	Periodeafgrænsningsposter	50.548	27
	Andre tilgodehavender	26.800	276
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>843.423</b>	<b>2.329</b>
	<b>Værdipapirer</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
	<b>Likvider</b>	<b>164.449</b>	<b>645</b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>1.007.872</b>	<b>2.975</b>
	<b>AKTIVER</b>	<b>1.169.248</b>	<b>3.096</b>

**Balance**

pr. 31. december 2017

		<b>PASSIVER</b>	
Note		2017 kr.	2016 t.kr.
	Selskabskapital	125.000	125
	Overført resultat	-1.018.091	-431
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
		<b>-893.091</b>	<b>-306</b>
<b>6</b>	<b>EGENKAPITAL</b>		
	Hensættelse til udskudt skat	0	0
		<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>		
	Anden gæld, langfristet	265.598	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder, langfristet	150.051	0
	Gæld til kreditinstitutter - langfristet	0	0
		<b>415.649</b>	<b>0</b>
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til kreditinstitutter	23.598	12
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	705.000	2.200
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	121
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	160.822	15
	Selskabsskat	0	31
	Anden gæld	757.270	1.023
		<b>1.646.690</b>	<b>3.402</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
		<b>2.062.339</b>	<b>3.402</b>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		
		<b>1.169.248</b>	<b>3.096</b>
	<b>PASSIVER</b>		
<b>7</b>	<b>Eventualposter mv.</b>		
<b>8</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>9</b>	<b>Going concern og kapitaltab</b>		
<b>5</b>	<b>Tilgodehavender fra salg</b>		

## Noter

	2017	2016
	kr.	t.kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Løn og vederlag	1.612.053	1.807
Pension	9.000	0
Sociale omkostninger mv.	14.179	8
	<u>1.635.232</u>	<u>1.815</u>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit :	<u>2</u>	<u>2</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	0	0
Andre finansielle indtægter	12	0
	<u>12</u>	<u>0</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	31
Regulering af udskudt skat	5.598	98
	<u>5.598</u>	<u>129</u>

2017  
kr.

**4 Materielle anlægsaktiver**

Andre anlæg,  
driftsmateriel  
og inventar

	424.463
Kostpris 1. januar 2017	110.000
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris 31. december 2017	534.463
Afskrivninger 1. januar 2017	304.251
Årets afskrivninger	68.836
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0
Afskrivninger 31. december 2017	373.087
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2017</b>	<b>161.376</b>



2017  
kr.

**5 Tilgodehavender fra salg**

Af tilgodehavender fra salg udgør t.kr. 441 ej faktureret salær på afsluttede sager mod t.kr. 1.712 (31/12-2016).

**6 Egenkapital**

	1/1 2017	Udbetalt udbytte	Forslag til årets resultat- fordeling	31/12 2017
Selskabskapital	125.000	0	0	125.000
Overført resultat	-431.174	0	-586.917	-1.018.091
Henlagt til udbytte	0	0	0	0
	<b>-306.174</b>	<b>0</b>	<b>-586.917</b>	<b>-893.091</b>

**7 Eventualposter mv.**

Selskabet har indgået en huslejekontrakt, hvortil der knytter sig en samlet forpligtelse pr. 31. december 2017 på t.kr. 27 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.

**8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Ingen oplyste

**9 Going concern og kapitaltab**

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 2018, hvorved selskabet anses for fortsat drift.