

# UNIQ ESTATE ApS

Parcelvej 145, 2830 Virum

CVR-nr. 35 40 14 66

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. oktober 2020.

---

Trine Koch Svendsen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

|  | <b><u>Side</u></b> |
|--|--------------------|
| <b>Påtegninger</b>   |                    |
| Ledelsespåtegning  | 1                  |
| Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet | 2                  |
| <b>Ledelsesberetning</b>                                     |                    |
| Selskabsoplysninger  | 3                  |
| Ledelsesberetning  | 4                  |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019</b>             |                    |
| Resultatopgørelse  | 5                  |
| Balance  | 6                  |
| Noter  | 8                  |
| Anvendt regnskabspraksis                                     | 10                 |

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for UNIQ ESTATE ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 6. oktober 2020

**Direktion**

Trine Koch Svendsen

# **Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet**

## **Til anpartshaverne i UNIQ ESTATE ApS**

Vi har udført review af årsregnskabet for UNIQ ESTATE ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

### **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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Konklusion**

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 6. oktober 2020

## **BUUS JENSEN**

Statsautoriserede revisorer  
CVR-nr. 16 11 90 40

Christoffer Jensen

Statsautoriseret revisor  
mne34277

## Selskabsoplysninger

---

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Selskabet</b>       | UNIQ ESTATE ApS<br>Parcelvej 145<br>2830 Virum                |
|                        | CVR-nr.: 35 40 14 66<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| <b>Direktion</b>       | Trine Koch Svendsen   |
| <b>Revisor</b>         | BUUS JENSEN, Statsautoriserede revisorer                      |
| <b>Modervirksomhed</b> | MAC Holding ApS   |

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er investering i fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets nettoomsætning udgør mod sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -697.880 mod -447.793 sidste år. Ledelsen anser årets resultat som forventet.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

| <u>Note</u>                             | <u>2019</u>     | <u>2018</u>     |
|---|-----------------|-----------------|
| Andre eksterne omkostninger             | -12.000         | -7.504          |
| <b>Bruttoresultat</b>                   | <b>-12.000</b>  | <b>-7.504</b>   |
| Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver  | -223.753        | -223.753        |
| Øvrige finansielle omkostninger         | -462.127        | -216.536        |
| <b>Resultat før skat</b>                | <b>-697.880</b> | <b>-447.793</b> |
| Skat af årets resultat                  | 0               | 0               |
| <b>Årets resultat</b>                   | <b>-697.880</b> | <b>-447.793</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b> |                 |                 |
| Disponeret fra overført resultat        | -697.880        | -447.793        |
| <b>Disponeret i alt</b>                 | <b>-697.880</b> | <b>-447.793</b> |

## Balance 31. december

---

| <b>Aktiver</b>                 |                   |                   |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Note                           | 2019              | 2018              |
| <b>Anlægsaktiver</b>           |                   |                   |
| 1 Grunde og bygninger          | 31.375.006        | 30.500.494        |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 31.375.006        | 30.500.494        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>     | <b>31.375.006</b> | <b>30.500.494</b> |
| <br>                           |                   |                   |
| <b>Aktiver i alt</b>           | <b>31.375.006</b> | <b>30.500.494</b> |



## Balance 31. december

---

| <b>Passiver</b>                          |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
| Note                                     | 2019              | 2018              |
| <b>Egenkapital</b>                       |                   |                   |
| 2 Virksomhedskapital                     | 21.718.350        | 21.718.350        |
| 3 Overført resultat                      | -3.104.842        | -2.406.962        |
| <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b>18.613.508</b> | <b>19.311.388</b> |
| <br>                                     |                   |                   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |                   |                   |
| Gæld til tilknyttede virksomheder        | 12.749.498        | 11.189.106        |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt    | 12.749.498        | 11.189.106        |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 12.000            | 0                 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt    | 12.000            | 0                 |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b>12.761.498</b> | <b>11.189.106</b> |
| <br>                                     |                   |                   |
| <b>Passiver i alt</b>                    | <b>31.375.006</b> | <b>30.500.494</b> |
| <br>                                     |                   |                   |
| <b>4 Eventualposter</b>                  |                   |                   |

## Noter

---

|   | <u>2019</u>              | <u>2018</u>              |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>1. Grunde og bygninger</b>                               |                          |                          |
| Kostpris 1. januar 2019                                     | 31.471.755               | 31.187.694               |
| Tilgang i årets løb   | <u>1.098.265</u>         | <u>284.061</u>           |
| <b>Kostpris 31. december 2019</b>                           | <b><u>32.570.020</u></b> | <b><u>31.471.755</u></b> |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2019                        | -971.261                 | -747.508                 |
| Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver | <u>-223.753</u>          | <u>-223.753</u>          |
| <b>Af- og nedskrivninger 31. december 2019</b>              | <b><u>-1.195.014</u></b> | <b><u>-971.261</u></b>   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>              | <b><u>31.375.006</u></b> | <b><u>30.500.494</u></b> |
| <br>  |                          |                          |
| <b>2. Virksomhedskapital</b>                                |                          |                          |
| Virksomhedskapital 1. januar 2019                           | <u>21.718.350</u>        | <u>21.718.350</u>        |
|   | <b><u>21.718.350</u></b> | <b><u>21.718.350</u></b> |
| <br>  |                          |                          |
| <b>3. Overført resultat</b>                                 |                          |                          |
| Overført resultat 1. januar 2019                            | -2.406.962               | -1.959.169               |
| Årets overførte overskud eller underskud                    | <u>-697.880</u>          | <u>-447.793</u>          |
|   | <b><u>-3.104.842</u></b> | <b><u>-2.406.962</u></b> |

## 4. Eventualposter

### Eventualforpligtelser

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med MAC Holding ApS, CVR-nr. 12850336 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 0 t.kr.

#### **4. Eventualposter (fortsat)**

##### **Sambeskatning (fortsat)**

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for UNIQ ESTATE ApS 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.

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

### 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske 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

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og 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.

Tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger og indregnede udskudte skatter vedrørende opskrivninger indregnes direkte i selskabets egenkapital.

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

|           |          |
|-----------|----------|
|           | Brugstid |
| Bygninger | 50 år    |

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn samt låneomkostninger fra specifik og generel låntagning, der direkte vedrører opførelsen af det enkelte aktiv.

### **Leasingkontrakter**

Leasingkontrakter behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

### **Nedskrivning på anlægsaktiver**

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### **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.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.