



Tlf.: 89 22 30 00
silkeborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Papirfabrikken 34
DK-8600 Silkeborg
CVR-nr. 20 22 26 70

UNICO EJENDOMME APS
MØRKSØVEJ 1, 8600 SILKEBORG
ÅRSRAPPORT
1. MAJ 2021 - 30. APRIL 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 27. oktober 2022

Jeppe Dahl Andersen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. maj 2021 - 30. april 2022	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Unico Ejendomme ApS Mørksøvej 1 8600 Silkeborg
	CVR-nr.: 35 41 32 43 Stiftet: 15. august 2013 Kommune: Silkeborg Regnskabsår: 1. maj 2021 - 30. april 2022
Direktion	Jeppe Dahl Andersen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Papirfabrikken 34 8600 Silkeborg
Pengeinstitut	Nykredit Erhvervsbank Papirfabrikken 34 8600 Silkeborg
	Ringkjøbing Landbobank A/S Torvet 1 6950 Ringkøbing
Advokat	Advokatfirmaet Isaksen & Nomanni Viby Ringvej 2B, 4. sal 8260 Viby J

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022 for Unico Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 27. oktober 2022

Direktion:

Jeppe Dahl Andersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i Unico Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Unico Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Silkeborg, den 27. oktober 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Dahl Jepsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32064

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været investering, udvikling og drift af fast ejendom og aktiviteter i tilknytning hertil.

Usædvanlige forhold

Selskabet har i regnskabsåret ændret regnskabspraksis, idet man er overgået til indregning af grunde og bygninger til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger mod tidligere indregning til dagsværdi med fradrag af akkumulerede afskrivninger, hvor nettoopskrivning blev ført direkte på egenkapitalen.

Sammenligningstallene for sidste år er ændret i overensstemmelse med den nye praksis.

Der henvises i øvrigt til beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, herunder beskrivelse af påvirkning på årsrapporten af praksisændringen.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. MAJ - 30. APRIL

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		753.743	789.273
Af- og nedskrivninger.....		-133.782	-54.261
DRIFTSRESULTAT		619.961	735.012
Andre finansielle indtægter.....	1	33.950	0
Andre finansielle omkostninger.....	2	-96.117	-62.976
RESULTAT FØR SKAT		557.794	672.036
Skat af årets resultat.....	3	-121.965	-147.214
ÅRETS RESULTAT		435.829	524.822
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		435.829	524.822
I ALT		435.829	524.822

BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		6.762.416	6.878.313
Materielle anlægsaktiver.....	4	6.762.416	6.878.313
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....		873.950	0
Finansielle anlægsaktiver.....	5	873.950	0
ANLÆGSAKTIVER.....		7.636.366	6.878.313
Handelsvarer, lagerbiler.....		0	1.320.000
Varebeholdninger.....		0	1.320.000
Andre tilgodehavender.....		109.409	46.241
Tilgodehavender.....		109.409	46.241
Likvide beholdninger.....		220.014	138.140
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		329.423	1.504.381
AKTIVER.....		7.965.789	8.382.694
PASSIVER			
Selskabskapital.....		80.000	80.000
Overført resultat.....		2.476.934	2.041.105
EGENKAPITAL.....		2.556.934	2.121.105
Hensættelse til udskudt skat.....		67.000	74.000
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		67.000	74.000
Selskabsskat.....		128.965	136.604
Deposita.....		169.148	95.648
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	298.113	232.252
Gæld til pengeinstitutter.....		839.714	2.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		30.000	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		4.007.323	5.817.714
Selskabsskat.....		136.604	110.413
Anden gæld.....		30.101	9.710
Kortfristede gældsforpligtelser.....		5.043.742	5.955.337
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		5.341.855	6.187.589
PASSIVER.....		7.965.789	8.382.694
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Koncernregnskab	9		
Medarbejderforhold	10		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 30. april 2021.....	80.000	2.292.741	2.041.776	4.414.517
Praksisændring.....		-2.292.741	-671	-2.293.412
Korrigeret egenkapital 1. maj 2021.....	80.000	0	2.041.105	2.121.105
Forslag til resultatdisponering.....			435.829	435.829
Egenkapital 30. april 2022.....	80.000	0	2.476.934	2.556.934

Praksisændringer, jf. anvendt regnskabspraksis er opgjort netto efter udskudt skat heraf.
Udskudt skat af praksisændring udgør 646 tkr.

NOTER

	2021/22 kr.	2020/21 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	33.950	0	
	33.950	0	
Andre finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	82.609	57.780	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	13.508	5.196	
	96.117	62.976	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	128.965	136.604	
Regulering af udskudt skat.....	-7.000	10.610	
	121.965	147.214	
Materielle anlægsaktiver			4
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. maj 2021.....		7.073.382	
Tilgang.....		17.885	
Kostpris 30. april 2022.....		7.091.267	
Opskrivninger 1. maj 2021.....		2.953.892	
Praksisændring.....		-2.953.892	
Opskrivninger 30. april 2022.....		0	
Af- og nedskrivninger 1. maj 2021		209.549	
Praksisændring.....		-14.480	
Årets afskrivninger		133.782	
Af- og nedskrivninger 30. april 2022.....		328.851	
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2022.....		6.762.416	
Finansielle anlægsaktiver			5
		Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	
Tilgang.....		873.950	
Kostpris 30. april 2022.....		873.950	
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2022.....		873.950	

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					6
	30/4 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/4 2021 gæld i alt	
Selskabsskat.....	128.965	0	0	136.604	
Deposita.....	169.148	0	169.148	95.648	
	298.113	0	169.148	232.252	
 Eventualposter mv.					 7
Hæftelse i sambeskatningen					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for JDA Holdingselskab ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 8
Selskabet har udstedt ejerpantebrev på 2.190 tkr. der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2022 udgør 2.238 tkr. (Marienlystvej) Ejerpantebrevet på 2.190 tkr. er deponeret til sikkerhed for engagement med pengeinstitut.					
Selskabet har udstedt ejerpantebrev på 1.200 tkr. der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2022 udgør 1.381 tkr. (Nyhøjvej). Ejerpantebrevet på 1.200 tkr. er deponeret til sikkerhed for engagement med pengeinstitut.					
 Koncernregnskab					 9
Selskabet indgår i koncernregnskabet for JDA Holdingselskab ApS, Sejs Søvej 36, 8600 Silkeborg, CVR-nummer 30 08 26 72.					
			2021/22	2020/21	
 Medarbejderforhold					 10
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:			1	1	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Unico Ejendomme ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Selskabets grunde og bygninger var tidligere målt til dagsværdi med fradrag af akkumulerede afskrivninger, hvor nettoopskrivning blev ført direkte på egenkapitalen. Praksis ændres til, at grunde og bygninger indregnes og måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Årsagen til praksisændringen er, at koncernens aktivitet er ændret som følge af nye investeringer. Anvendelsen af reglerne for måling af grunde og bygninger til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger giver dermed et mere retvisende billede af virksomhedens aktiver og forpligtelser, egenkapital, finansielle stilling og resultat, hvorfor regnskabspraksis er ændret i overensstemmelse hermed.

Sammenligningstal vedrørende praksisændringerne er tilrettet for sidste år. Praksisændringerne på sammenligningstallene er indregnet direkte på egenkapitalen primo, jf. egenkapitalnoten.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen for 2021/22 udgør en forøgelse af resultat før skat på 37 tkr. og årets resultat efter skat med 29 tkr. som følge af afskrivninger på opskrivninger. Balancesummen ultimo formindskes med 2.902 tkr., som kan henføres til opskrivningen på ejendomme.

For 2020/21 er årets resultat før skat forøget med 2 tkr. og efter skat med 2 tkr., mens balancesummen primo er formindsket med 2.939 tkr og egenkapitalen pr. 1. maj 2021 er faldet med 2.293 tkr. Den udskudte skat primo er som følge af praksisændringen formindsket med 646 tkr.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Ved salg af tjenesteydelser indregnes omsætningen som udgangspunkt på grundlag af en målbar færdiggørelsesgrad, dog anvendes lineær indregning for ydelser, der leveres over tid i et jævnt mønster. Er færdiggørelsesgraden ikke målbar eller er salgsværdi eller samlede omkostninger til færdiggørelse usikre, indregnes omsætning maksimalt med det beløb, som virksomheden mener at have krav på og forventes modtaget for leverede ydelser på balancedagen.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger, omkostninger til salg og administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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 og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	30-50 år	0-20 %

Fortjeneste eller tab ved salg 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.

Finansielle anlægsaktiver

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på 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.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningernes omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens 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 forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.