



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 2023 - 30. APRIL 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 30. oktober 2024

---

Tom Gajda Kristensen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. maj 2023 - 30. april 2024</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Unico Ejendomme ApS Mørksøvej 1 8600 Silkeborg
	CVR-nr.: 35 41 32 43 Stiftet: 15. august 2013 Kommune: Silkeborg Regnskabsår: 1. maj 2023 - 30. april 2024
<b>Direktion</b>	Jeppe Dahl Andersen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Papirfabrikken 34 8600 Silkeborg
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Erhvervsbank Papirfabrikken 34 8600 Silkeborg
	Ringkjøbing Landbobank A/S Torvet 1 6950 Ringkøbing
<b>Advokat</b>	Advokatfirmaet Isaksen & Nomanni Viby Ringvej 2B, 4. sal 8260 Viby J

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 30. oktober 2024

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 2023 - 30. april 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024 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 30. oktober 2024

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.

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

Årets resultat er positivt påvirket af avance ved salg af ejendom på 2.610 tkr.

Årets resultat anses tilfredsstillende.

### **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	2023/24 kr.	2022/23 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	1	<b>2.768.888</b>	<b>1.372.096</b>
Af- og nedskrivninger.....		-68.811	-90.941
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>2.700.077</b>	<b>1.281.155</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	87.109	68.123
Øvrige finansielle omkostninger.....	3	-38.279	-80.987
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>2.748.907</b>	<b>1.268.291</b>
Skat af årets resultat.....	4	-619.489	-292.569
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>2.129.418</b>	<b>975.722</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		2.700.000	0
Overført resultat.....		-570.582	975.722
<b>I ALT</b> .....		<b>2.129.418</b>	<b>975.722</b>



## BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Grunde og bygninger.....		3.005.085	5.290.221
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>3.005.085</b>	<b>5.290.221</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....		964.505	918.576
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>6</b>	<b>964.505</b>	<b>918.576</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>3.969.590</b>	<b>6.208.797</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		2.636.793	0
Udskudte skatteaktiver.....		0	590.000
Andre tilgodehavender.....		0	32.650
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>2.636.793</b>	<b>622.650</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>210.577</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>2.847.370</b>	<b>622.650</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>6.816.960</b>	<b>6.831.447</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		80.000	80.000
Overført resultat.....		2.882.074	3.452.656
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		2.700.000	0
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>5.662.074</b>	<b>3.532.656</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		95.648	95.648
Selskabsskat.....		29.489	949.569
Deposita.....		45.000	45.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>7</b>	<b>170.137</b>	<b>1.090.217</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		0	1.496.545
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		30.000	30.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		0	553.064
Selskabsskat.....		949.569	128.965
Anden gæld.....		5.180	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>984.749</b>	<b>2.208.574</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>1.154.886</b>	<b>3.298.791</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>6.816.960</b>	<b>6.831.447</b>
Eventualposter mv.	8		
Koncernregnskab	9		
Medarbejderforhold	10		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. maj 2023.....	80.000	3.452.656	0	3.532.656
Forslag til resultatdisponering.....		-570.582	2.700.000	2.129.418
<b>Egenkapital 30. april 2024.....</b>	<b>80.000</b>	<b>2.882.074</b>	<b>2.700.000</b>	<b>5.662.074</b>

## NOTER

	2023/24	2022/23	Note
	kr.	kr.	
<b>Særlige poster</b>			<b>1</b>
Årets resultat er positivt påvirket af avance ved salg af ejendom på 2.610 tkr. Indtægten er indregnet under "Andre driftsindtægter".			
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	84.182	44.626	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	2.927	23.497	
	<b>87.109</b>	<b>68.123</b>	
<b>Øvrige finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	0	57.442	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	38.279	23.545	
	<b>38.279</b>	<b>80.987</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	29.489	949.569	
Regulering af udskudt skat.....	590.000	-657.000	
	<b>619.489</b>	<b>292.569</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
kr.		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. maj 2023.....		5.635.042	
Afgang.....		-2.423.526	
Kostpris 30. april 2024.....		<b>3.211.516</b>	
Af- og nedskrivninger 1. maj 2023.....		344.821	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....		-207.201	
Årets afskrivninger .....		68.811	
Af- og nedskrivninger 30. april 2024.....		<b>206.431</b>	
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2024.....		<b>3.005.085</b>	
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			<b>6</b>
kr.		Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	
Kostpris 1. maj 2023.....		964.505	
Kostpris 30. april 2024.....		<b>964.505</b>	
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2024.....		<b>964.505</b>	

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>7</b>
kr.	30/4 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/4 2023 gæld i alt	
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	95.648	0	95.648	95.648	
Selskabsskat.....	29.489	0	0	949.569	
Deposita.....	45.000	0	45.000	45.000	
	<b>170.137</b>	<b>0</b>	<b>140.648</b>	<b>1.090.217</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>					 <b>8</b>
<b>Eventualaktiver</b>					
Selskabet har et udskudt skatteaktiv på 206 tkr. Udskudt skatteaktiv er ikke indregnet i balance grundet kildeartsbestemt tab.					
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>					
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.					
 <b>Koncernregnskab</b>					 <b>9</b>
Selskabet indgår i koncernregnskabet for JDA Holdingselskab ApS, Sejs Søvej 36, 8600 Silkeborg, CVR-nummer 30 08 26 72.					
			<b>2023/24</b>	<b>2022/23</b>	
<b>Medarbejderforhold</b>					<b>10</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:			1	1	

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Unico Ejendomme ApS for 2023/24 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.

## 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.

### Vareforbrug

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

### Andre driftsindtægter

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

### 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 af årets resultat

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

### 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.

### 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 acontoskatter.

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.