



**Unihomes ApS**  
**Lindholmvej 15, 8680 Ry**

**Årsrapport for 2020/21**  
**(3. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. januar 2022

---

Stefan Jan Vork Malczewski Janstrøm  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober 2020 - 30. september 2021	9
Balance 30. september	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 for Unihomes ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ry, den 28. januar 2022

### Direktion

Jolanta Ewa Vork Malczewska  
Janstrøm  
direktør

Stefan Jan Vork Malczewski Janstrøm  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Unihomes ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Unihomes ApS for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som selskabet har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere selskabet med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er selskabets ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, selskabet har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odder, den 28. januar 2022

**christensen & kjær**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 28 32 01 24

Henrik R. Christensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne26692

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Unihomes ApS Lindholmvej 15 8680 Ry CVR-nr.: 39 48 43 66 Regnskabsperiode: 1. oktober 2020 - 30. september 2021 Stiftet: 13. april 2018 Regnskabsår: 3. regnskabsår Hjemsted: Skanderborg
<b>Direktion</b>	Jolanta Ewa Vork Malczewska Janstrøm, direktør Stefan Jan Vork Malczewski Janstrøm, direktør
<b>Anpartshavere</b>	Unihomes Holding ApS ejer 100%
<b>Revisor</b>	christensen & kjær statsautoriseret revisionsaktieselskab Rosengade 4 8300 Odder
<b>Pengeinstitut</b>	Arbejdernes Landsbank A/S

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive solcentre, udlejning af ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020/21 udviser et overskud på kr. 102.836, og selskabets balance pr. 30. september 2021 udviser en egenkapital på kr. 528.896.

I forbindelse med at selskabet har været tvangslukket har selskabet modtaget kompensation til delvis dækning af faste omkostninger. Selskabet har i alt modtaget kr. 253.471.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Unihomes ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020/21 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre driftsindtægter

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution , salg, reklame, administration, lokaler mv.

### Personaleomkostninger

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

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som 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.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar samt indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %
Indretning af lejede lokaler	5 år	0 %



## Anvendt regnskabspraksis

Aktiver med en kostpris på under kr. 30.700 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

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

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Likvide beholdninger

Likvider omfatter indestående i pengeinstitut.

### Selskabsskat 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**Resultatopgørelse****1. oktober 2020 - 30. september 2021**

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	1	<b>293.457</b>	<b>316.461</b>
Personaleomkostninger	2	<u>-125.380</u>	<u>-102.113</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>168.077</b>	<b>214.348</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-38.720</u>	<u>-33.680</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>129.357</b>	<b>180.668</b>
Finansielle indtægter	3	2.687	21.525
Finansielle omkostninger		<u>-218</u>	<u>-22.652</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>131.826</b>	<b>179.541</b>
Skat af årets resultat	4	<u>-28.990</u>	<u>-39.491</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>102.836</u></b>	<b><u>140.050</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>102.836</u>	<u>140.050</u>
		<b><u>102.836</u></b>	<b><u>140.050</u></b>

**Balance 30. september**

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		56.000	88.000
Indretning af lejede lokaler		25.200	31.920
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>81.200</b>	<b>119.920</b>
Deposita		263.106	290.300
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>263.106</b>	<b>290.300</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>344.306</b>	<b>410.220</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		65.806	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		217.050	636.128
Andre tilgodehavender		0	51.501
<b>Tilgodehavender</b>		<b>282.856</b>	<b>687.629</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>275.889</b>	<b>147.398</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>558.745</b>	<b>835.027</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>903.051</b>	<b>1.245.247</b>

**Balance 30. september**

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		478.896	376.060
<b>Egenkapital</b>		<b>528.896</b>	<b>426.060</b>
Hensættelse til udskudt skat		2.756	6.238
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>2.756</b>	<b>6.238</b>
Selskabsskat		32.472	40.678
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>32.472</b>	<b>40.678</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		55.347	15.499
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	577.645
Selskabsskat		40.678	59.136
Anden gæld		153.516	78.091
Periodeafgrænsningsposter		23.540	0
Deposita		65.846	41.900
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>338.927</b>	<b>772.271</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>371.399</b>	<b>812.949</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>903.051</b>	<b>1.245.247</b>
Leje- og leasingforpligtelser	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

**Egenkapitaloppgørelse**

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2020	50.000	376.060	426.060
Årets resultat	0	102.836	102.836
<b>Egenkapital 30. september 2021</b>	<b>50.000</b>	<b>478.896</b>	<b>528.896</b>

## Noter

### 1 Særlige poster

Som omtalt i ledelsesberetningen er årets resultat påvirket af modtagne kompensationsbeløb vedrørende lønkomensation, omsætning og til dækning af faste omkostninger. Dette forhold afviger fra, hvad ledelsen vurderer som en del af den primære drift, og er derfor medtaget i denne note. Selskabet har modtaget kr. 253.471 til dækning af faste omkostninger.

	2020/21	2019/20		
	kr.	kr.		
<b>2 Personaleomkostninger</b>				
Lønninger	124.908	102.113		
Andre omkostninger til social sikring	472	0		
	<b>125.380</b>	<b>102.113</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1		
<b>3 Finansielle indtægter</b>				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	2.687	21.525		
	<b>2.687</b>	<b>21.525</b>		
<b>4 Skat af årets resultat</b>				
Årets aktuelle skat	32.472	40.678		
Regulering af udskudt skat	-3.482	-1.187		
	<b>28.990</b>	<b>39.491</b>		
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	Gæld	Gæld		
	1. oktober	30. september	Afdrag	Restgæld
	2020	2021	næste år	efter 5 år
Selskabsskat	40.678	32.472	0	0
	<b>40.678</b>	<b>32.472</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>6 Leje- og leasingforpligtelser</b>				
Huslejeforpligtelser pr. 30/9 2021 udgør 101.642 kr.				

## Noter

### **7 Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

### **8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser pr. status dagen.