

## Unihomes Holding ApS

Lindholmvej 15, 8680 Ry

### Årsrapport for 2021/22

(4. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. december 2022

---

Stefan Jan Vork Malczewski Janstrøm  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

|   | <b>Side</b> |
|---|-------------|
| <b>Påtegninger</b>  |             |
| Ledelsespåtegning   | 1           |
| Revisors erklæring om opstilling af årsrapport            | 2           |
| <br>  |             |
| <b>Ledelsesberetning</b>                                  |             |
| Selskabsoplysninger                                       | 3           |
| Ledelsesberetning   | 4           |
| <br>  |             |
| <b>Årsregnskab</b>  |             |
| Anvendt regnskabspraksis                                  | 5           |
| Resultatopgørelse<br>1. oktober 2021 - 30. september 2022 | 9           |
| Balance 30. september                                     | 10          |
| Egenkapitalopgørelse                                      | 12          |
| Noter   | 13          |

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 for Unihomes Holding 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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 7. december 2022

### Direktion

Jolanta Ewa Vork Malczewska  
Janstrøm

Stefan Jan Vork Malczewski Janstrøm

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Unihomes Holding ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Unihomes Holding ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 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 revisors 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 7. december 2022

**christensen & kjær**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 28 32 01 24

Henrik R. Christensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne26692

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Unihomes Holding ApS  
Lindholmvej 15  
8680 Ry

CVR-nr.: 39 51 18 51

Regnskabsperiode: 1. oktober 2021 - 30. september 2022

Stiftet: 17. april 2018

Regnskabsår: 4. regnskabsår

Hjemsted: Skanderborg

### Direktion

Jolanta Ewa Vork Malczewska Janstrøm  
Stefan Jan Vork Malczewski Janstrøm

### Revisor

christensen & kjær  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Rosengade 4  
8300 Odder

### Pengeinstitut

Arbejdernes Landsbank A/S

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at fungere som holdingselskab og i øvrigt drive investeringsvirksomhed.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et underskud på kr. 65.729, og selskabets balance pr. 30. september 2022 udviser en egenkapital på kr. 413.521.

### **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 Holding ApS for 2021/22 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 2021/22 er aflagt i kr.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

### 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

#### Bruttotab

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

Bruttotab er et sammendrag af andre eksterne omkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Virksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandele i dattervirksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang moder-virksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Unihomes Holding ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, jf. beskrivelse ovenfor under koncernregnskab og opgørelse af goodwill.



## Anvendt regnskabspraksis

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele i dattervirksomheder 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.

### Likvide beholdninger

Likvider omfatter indestående i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder, kapitalinteresser og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

### Selskabsskat og udskudt skat

Unihomes Holding ApS hæfter som administrationselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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.

## **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.

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 nettorealiseringsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

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

**Resultatopgørelse****1. oktober 2021 - 30. september 2022**

|  | <u>Note</u> | <u>2021/22</u><br>kr.        | <u>2020/21</u><br>kr.       |
|--|-------------|------------------------------|-----------------------------|
| <b>Bruttotab</b>   |             | <b>-9.136</b>                | <b>-5.764</b>               |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder      |             | -33.647                      | 102.836                     |
| Finansielle omkostninger                                   | 1           | <u>-29.869</u>               | <u>-9.830</u>               |
| <b>Resultat før skat</b>                                   |             | <b>-72.652</b>               | <b>87.242</b>               |
| Skat af årets resultat                                     | 2           | <u>6.923</u>                 | <u>3.289</u>                |
| <b>Årets resultat</b>                                      |             | <b><u><u>-65.729</u></u></b> | <b><u><u>90.531</u></u></b> |
| <br><b>Forslag til resultatdisponering</b>                 |             |                              |                             |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode |             | -33.647                      | 102.836                     |
| Overført resultat  |             | <u>-32.082</u>               | <u>-12.305</u>              |
|  |             | <b><u><u>-65.729</u></u></b> | <b><u><u>90.531</u></u></b> |

**Balance 30. september**

|  | <u>Note</u> | <u>2021/22</u><br>kr. | <u>2020/21</u><br>kr. |
|--|-------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Aktiver</b>                           |             |                       |                       |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 3           | 495.249               | 528.896               |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>         |             | <u>495.249</u>        | <u>528.896</u>        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>               |             | <u>495.249</u>        | <u>528.896</u>        |
| Udskudt skatteaktiv                      |             | 6.923                 | 0                     |
| Selskabsskat                             |             | 11.000                | 0                     |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag      |             | 32.472                | 73.150                |
| <b>Tilgodehavender</b>                   |             | <u>50.395</u>         | <u>73.150</u>         |
| <b>Likvide beholdninger</b>              |             | <u>375.960</u>        | <u>381.887</u>        |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>           |             | <u>426.355</u>        | <u>455.037</u>        |
| <b>Aktiver i alt</b>                     |             | <u><u>921.604</u></u> | <u><u>983.933</u></u> |

**Balance 30. september**

|  | <u>Note</u> | <u>2021/22</u><br>kr. | <u>2020/21</u><br>kr. |
|--|-------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Passiver</b>  |             |                       |                       |
| Virksomhedskapital   |             | 50.000                | 50.000                |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode |             | 445.249               | 478.896               |
| Overført resultat  |             | <u>-81.728</u>        | <u>-49.646</u>        |
| <b>Egenkapital</b>   |             | <b><u>413.521</u></b> | <b><u>479.250</u></b> |
| Selskabsskat   |             | <u>0</u>              | <u>16.194</u>         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                     | <b>4</b>    | <b><u>0</u></b>       | <b><u>16.194</u></b>  |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser         | 4           | 3.194                 | 0                     |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser                   |             | 5.001                 | 5.000                 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                          |             | 207.366               | 217.050               |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse                      |             | 292.487               | 196.222               |
| Anden gæld   |             | <u>35</u>             | <u>70.217</u>         |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                     |             | <b><u>508.083</u></b> | <b><u>488.489</u></b> |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                            |             | <b><u>508.083</u></b> | <b><u>504.683</u></b> |
| <b>Passiver i alt</b>                                      |             | <b><u>921.604</u></b> | <b><u>983.933</u></b> |
| Eventualforpligtelser                                      | 5           |                       |                       |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser                      | 6           |                       |                       |

**Egenkapitalopgørelse**

|                                       | Virksomheds-<br>kapital | Reserve for net-<br>toopskrivning<br>efter den indre<br>værdi metode | Overført resultat | I alt          |
|---------------------------------------|-------------------------|--|-------------------|----------------|
| Egenkapital 1. oktober 2021           | 50.000                  | 478.896  | -49.646           | 479.250        |
| Årets resultat                        | 0                       | -33.647  | -32.082           | -65.729        |
| <b>Egenkapital 30. september 2022</b> | <b>50.000</b>           | <b>445.249</b>   | <b>-81.728</b>    | <b>413.521</b> |

## Noter

|   | <u>2021/22</u>        | <u>2020/21</u>        |
|---|-----------------------|-----------------------|
|   | kr.                   | kr.                   |
| <b>1 Finansielle omkostninger</b>                 |                       |                       |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | 12.587                | 2.687                 |
| Andre finansielle omkostninger                    | <u>17.282</u>         | <u>7.143</u>          |
|   | <b><u>29.869</u></b>  | <b><u>9.830</u></b>   |
| <b>2 Skat af årets resultat</b>                   |                       |                       |
| Årets aktuelle skat                               | 0                     | 29.194                |
| Årets udskudte skat                               | -6.923                | 0                     |
| Regulering af skat vedrørende tidligere år        | 0                     | -11                   |
| Sambeskatningsbidrag                              | <u>0</u>              | <u>-32.472</u>        |
|   | <b><u>-6.923</u></b>  | <b><u>-3.289</u></b>  |
| <b>3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b> |                       |                       |
| Kostpris 1. oktober 2021                          | <u>50.000</u>         | <u>50.000</u>         |
| Kostpris 30. september 2022                       | <u>50.000</u>         | <u>50.000</u>         |
| Værdireguleringer 1. oktober 2021                 | 478.896               | 376.060               |
| Årets resultat                                    | <u>-33.647</u>        | <u>102.836</u>        |
| Værdireguleringer 30. september 2022              | <u>445.249</u>        | <u>478.896</u>        |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022</b>   | <b><u>495.249</u></b> | <b><u>528.896</u></b> |

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

| <u>Navn</u>  | <u>Hjemsted</u> | <u>Ejerandel</u> | <u>Egenkapital</u> | <u>Årets resultat</u> |
|--------------|-----------------|------------------|--------------------|-----------------------|
| Unihomes ApS | Ry              | 100%             | 495.249            | -33.647               |

**Noter****4 Langfristede gældsforpligtelser**

|              | Gæld<br>1. oktober<br>2021 | Gæld<br>30. september<br>2022 | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år |
|--------------|----------------------------|-------------------------------|--------------------|------------------------|
| Selskabsskat | 16.194                     | 3.194                         | 3.194              | 0                      |
|              | <b>16.194</b>              | <b>3.194</b>                  | <b>3.194</b>       | <b>0</b>               |

**5 Eventualforpligtelser**

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

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.