



# Unni Estates ApS

Margrethevej 16B, 5800 Nyborg

CVR-nr. 39 69 60 10

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. maj 2023.

---

Unni Thobo-Carlsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|  | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                               |             |
| Ledelsespåtegning                                | 1           |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab  | 2           |
| <b>Ledelsesberetning</b>                         |             |
| Selskabsoplysninger                              | 3           |
| Ledelsesberetning                                | 4           |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b> |             |
| Resultatopgørelse                                | 5           |
| Balance  | 6           |
| Egenkapitalopgørelse                             | 8           |
| Noter  | 9           |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 10          |

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Unni Estates ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af re-sultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 15. maj 2023

### Direktion

Unni Thobo-Carlsen

Caroline Thode Borch

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaverne i Unni Estates ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Unni Estates ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet 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.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 15. maj 2023

### **Redmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

**Marianne Fog Jørgensen**

statsautoriseret revisor  
mne21405

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Unni Estates ApS  
Margrethevej 16B  
5800 Nyborg

CVR-nr.: 39 69 60 10

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Unni Thobo-Carlsen  
Caroline Thode Borch

**Revisor**

Redmark  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Sommervej 31C  
8210 Aarhus V

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at drive ejendomsmæglervirksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 36.145 mod 1.422.749 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

| <u>Note</u>                             | <u>2022</u>      | <u>2021</u>      |
|---|------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                | <b>1.805.643</b> | <b>3.587.935</b> |
| 1 Personaleomkostninger                 | -1.706.881       | -1.728.965       |
| Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver  | -31.051          | -17.087          |
| <b>Driftsresultat</b>                   | <b>67.711</b>    | <b>1.841.883</b> |
| 2 Øvrige finansielle omkostninger       | -16.354          | -18.493          |
| <b>Resultat før skat</b>                | <b>51.357</b>    | <b>1.823.390</b> |
| Skat af årets resultat                  | -15.212          | -400.641         |
| <b>Årets resultat</b>                   | <b>36.145</b>    | <b>1.422.749</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b> |                  |                  |
| Udbytte for regnskabsåret               | 0                | 1.400.000        |
| Overføres til overført resultat         | 36.145           | 22.749           |
| <b>Disponeret i alt</b>                 | <b>36.145</b>    | <b>1.422.749</b> |

## Balance 31. december

---

| <b>Aktiver</b>                              |                |                  |
|---|----------------|------------------|
| <u>Note</u>                                 | <u>2022</u>    | <u>2021</u>      |
| <b>Anlægsaktiver</b>                        |                |                  |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar     | 107.119        | 138.170          |
| Materielle anlægsaktiver i alt              | 107.119        | 138.170          |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  | <b>107.119</b> | <b>138.170</b>   |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                    |                |                  |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 240.323        | 132.231          |
| Tilgodehavende selskabsskat                 | 45.140         | 0                |
| Periodeafgrænsningsposter                   | 28.562         | 33.044           |
| Tilgodehavender i alt                       | 314.025        | 165.275          |
| Likvide beholdninger                        | 340.532        | 2.039.679        |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              | <b>654.557</b> | <b>2.204.954</b> |
| <b>Aktiver i alt</b>                        | <b>761.676</b> | <b>2.343.124</b> |



## Balance 31. december

---

| <b>Passiver</b>                          |                       |                         |
|--|-----------------------|-------------------------|
| <u>Note</u>                              | <u>2022</u>           | <u>2021</u>             |
| <b>Egenkapital</b>                       |                       |                         |
| Virksomhedskapital                       | 50.000                | 50.000                  |
| Overført resultat                        | 83.699                | 47.554                  |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret      | 0                     | 1.400.000               |
| <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b><u>133.699</u></b> | <b><u>1.497.554</u></b> |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>            |                       |                         |
| Hensættelser til udskudt skat            | 1.703                 | 681                     |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>      | <b><u>1.703</u></b>   | <b><u>681</u></b>       |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |                       |                         |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder      | 22.080                | 0                       |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 104.362               | 70.503                  |
| Selskabsskat                             | 0                     | 69.960                  |
| Anden gæld                               | 499.832               | 704.426                 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt    | <u>626.274</u>        | <u>844.889</u>          |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b><u>626.274</u></b> | <b><u>844.889</u></b>   |
| <b>Passiver i alt</b>                    | <b><u>761.676</u></b> | <b><u>2.343.124</u></b> |

## Egenkapitaloppgørelse

---

|  | Virksomhedskapital | Overført resultat | Foreslået udbytte for regnskabsåret | I alt          |
|--|--------------------|-------------------|-------------------------------------|----------------|
| Egenkapital 1. januar 2021               | 50.000             | 371.648           | 0                                   | 421.648        |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0                  | -324.094          | 1.400.000                           | 1.075.906      |
| Egenkapital 1. januar 2022               | 50.000             | 47.554            | 1.400.000                           | 1.497.554      |
| Udloddet udbytte                         | 0                  | 0                 | -1.400.000                          | -1.400.000     |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0                  | 36.145            | 0                                   | 36.145         |
|  | <b>50.000</b>      | <b>83.699</b>     | <b>0</b>                            | <b>133.699</b> |

## Noter

---

|  | <u>2022</u>             | <u>2021</u>             |
|--|-------------------------|-------------------------|
| <b>1. Personalemkostninger</b>                     |                         |                         |
| Lønninger og gager                                 | 1.682.109               | 1.705.632               |
| Andre omkostninger til social sikring              | 10.224                  | 10.224                  |
| Personalemkostninger i øvrigt                      | 14.548                  | 13.109                  |
|  | <u><b>1.706.881</b></u> | <u><b>1.728.965</b></u> |
| <br>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>3</u>                | <u>3</u>                |
| <br><b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>      |                         |                         |
| Andre finansielle omkostninger                     | 16.354                  | 18.493                  |
|  | <u><b>16.354</b></u>    | <u><b>18.493</b></u>    |

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Unni Estates 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.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter.

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og 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 samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet 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:

|   | Brugstid |
|---|----------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-5 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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende de efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### 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 og for betalte acon-toskatter.

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 i de respektive lande, 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

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.