



Tlf.: +45 89 30 78 00  
aarhus@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Vestre Ringgade 28  
DK-8000 Aarhus C  
CVR no. 20 22 26 70

UNIB APS

GRØNLANDSVEJ 187, 7100 VEJLE

ÅRSRAPPORT  
ANNUAL REPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023  
1 JANUARY - 31 DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 24. april 2024

*The Annual Report has been presented and adopted at  
the Company's Annual General Meeting on 24 April 2024*

---

Ole Blicher Folmer

*The English part of this document is an unofficial translation of the original Danish text, and in case of any discrepancy between the Danish text and the English translation, the Danish text shall prevail.*

CVR-NR. 40 12 29 74  
CVR NO. 40 12 29 74

**INDHOLDSFORTEGNELSE**  
**CONTENTS**

	<b>Side</b> <b>Page</b>
<b>Selskabsoplysninger</b> <i>Company Details</i>	
Selskabsoplysninger..... <i>Company Details</i>	3
<b>Erklæringer</b> <i>Statement and Report</i>	
Ledelsespåtegning..... <i>Management's Statement</i>	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger..... <i>Auditor's report on compilation of financial information</i>	5-6
<b>Ledelsesberetning</b> <i>Management Commentary</i>	
Ledelsesberetning..... <i>Management Commentary</i>	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b> <i>Financial Statements 1 January - 31 December</i>	
Resultatopgørelse..... <i>Income Statement</i>	8
Balance..... <i>Balance Sheet</i>	9
Egenkapitalopgørelse..... <i>Statement of Changes in Equity</i>	10
Noter..... <i>Notes</i>	11
Anvendt regnskabspraksis..... <i>Accounting Policies</i>	12-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**  
*COMPANY DETAILS***Selskabet**  
*Company*

UNIB ApS  
Grønlandsvej 187  
7100 Vejle

CVR-nr.: 40 12 29 74  
*CVR No.:*  
Stiftet: 21. december 2018  
*Established:* 21 December 2018  
Kommune: Vejle  
*Municipality:*  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
*Financial Year:* 1 January - 31 December

**Bestyrelse**  
*Board of Directors*

Janusz Stanislaw Onyszczuk, formand  
*chairman*  
Niklas Nyborg  
Magdalena Sajnaga-Orlicka

**Direktion**  
*Executive Board*

Ole Blicher Folmer

**Revisor**  
*Auditor*

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Vestre Ringgade 28  
8000 Aarhus C

**Oversættelses-  
forbehold**  
*Translation Disclaimer*

Den engelske del af dette dokument er en uofficiel oversættelse af den originale danske tekst, og i tilfælde af uoverensstemmelse mellem den danske tekst og den engelske oversættelse, har den danske tekst forrang.  
*The English part of this document is an unofficial translation of the original Danish text, and in case of any discrepancy between the Danish text and the English translation, the Danish text shall prevail.*

**LEDELSESPÅTEGNING**  
*MANAGEMENT'S STATEMENT*

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for UNIB ApS.

*Today the Board of Directors and Executive Board have discussed and approved the Annual Report of UNIB ApS for the financial year 1 January - 31 December 2023.*

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

*The Annual Report is presented in accordance with the Danish Financial Statements Act.*

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

*In our opinion the Financial Statements give a true and fair view of the Company's assets, liabilities and financial position at 31 December 2023 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2023.*

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

*The Management Commentary includes in our opinion a fair presentation of the matters dealt with in the Commentary.*

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

*The Board of Directors and Executive Board remain of the opinion that the conditions for opting out of audit have been fulfilled.*

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

*We recommend the Annual Report be approved at the Annual General Meeting.*

Vejle, den 24. april 2024  
*Vejle, 24 April 2024*

Direktion:  
*Executive Board*

---

Ole Blicher Folmer

Bestyrelse:  
*Board of Directors*

---

Janusz Stanislaw Onyszczyk  
Formand  
*Chairman*

---

Niklas Nyborg

---

Magdalena Sajnaga-Orlicka

**REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER**  
**AUDITOR'S REPORT ON COMPILATION OF FINANCIAL INFORMATION**

***Til kapitalejeren i UNIB ApS***

Vi har opstillet årsregnskabet for UNIB ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 revisorers 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 ledelsens ansvar.

***To the Shareholder of UNIB ApS***

*We have compiled these Financial Statements of UNIB ApS for the financial year 1 January - 31 December 2023 based on the Company's accounting records and other information provided by Management.*

*These Financial Statements comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity, notes and accounting policies.*

*We performed this compilation engagement in accordance with the International Standard, Compilation Engagements.*

*We have applied our professional expertise to assist Management in the preparation and presentation of these Financial Statements in accordance with the Danish Financial Statements Act. We have complied with relevant statutory provisions of the Danish Audit Act and International Ethics Standards Board for Accountants' International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards) (IESBA Code), including principles of integrity, objectivity, professional behaviour, and due care.*

*These Financial Statements and the accuracy and completeness of the information used to compile these Financial Statements are Management's responsibility.*

**REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER**  
**AUDITOR'S REPORT ON COMPILATION OF FINANCIAL INFORMATION**

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

*Since an engagement to compile financial information is not an assurance engagement, we are not required to verify the accuracy or completeness of the information provided by Management to us to compile these Financial Statements. Accordingly, we do not express an audit opinion or a review conclusion on whether these Financial Statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.*

Aarhus, den 24. april 2024  
*Aarhus, 24 April 2024*

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70  
*CVR no.*

Morten Kristiansen Veng  
Statsautoriseret revisor  
*State Authorised Public Accountant*  
MNE-nr. mne34298  
*MNE no.*

**LEDELSESBERETNING**  
*MANAGEMENT COMMENTARY*

**Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at være komplementar i UNIB Ejendom P/S samt hermed beslægtet virksomhed.

**Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

***Principal activities***

*The principal activities comprise being general partners in UNIB Ejendom P/S and related businesses.*

***Significant events after the end of the financial year***

*No events have occurred after the end of the financial year of material importance for the company's financial position.*

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**  
**INCOME STATEMENT 1 JANUARY - 31 DECEMBER**

	Note	2023 kr. DKK	2022 kr. DKK
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> ..... <i>GROSS PROFIT</i>		<b>21.566</b>	<b>24.304</b>
Andre finansielle indtægter..... <i>Other financial income</i>	1	6.756	4.730
Andre finansielle omkostninger..... <i>Other financial expenses</i>	2	-2.581	0
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> ..... <i>PROFIT BEFORE TAX</i>		<b>25.741</b>	<b>29.034</b>
Skat af årets resultat..... <i>Tax on profit/loss for the year</i>	3	-5.663	-6.387
<b>ÅRETS RESULTAT</b> ..... <i>PROFIT FOR THE YEAR</i>		<b>20.078</b>	<b>22.647</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b> <i>PROPOSED DISTRIBUTION OF PROFIT</i>			
Overført resultat..... <i>Retained earnings</i>		20.078	22.647
<b>I ALT</b> ..... <i>TOTAL</i>		<b>20.078</b>	<b>22.647</b>



**BALANCE 31. DECEMBER**  
**BALANCE SHEET AT 31 DECEMBER**

<b>AKTIVER</b> <i>ASSETS</i>	<b>Note</b>	<b>2023</b> kr. DKK	<b>2022</b> kr. DKK
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder..... <i>Receivables from group enterprises</i>		179.637	135.129
<b>Tilgodehavender.....</b> <i>Receivables</i>		<b>179.637</b>	<b>135.129</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b> <i>CURRENT ASSETS</i>		<b>179.637</b>	<b>135.129</b>
<b>AKTIVER.....</b> <i>ASSETS</i>		<b>179.637</b>	<b>135.129</b>
<b>PASSIVER</b> <i>EQUITY AND LIABILITIES</i>			
Anpartskapital..... <i>Share capital</i>		40.000	40.000
Overført resultat..... <i>Retained earnings</i>		55.836	35.758
<b>EGENKAPITAL.....</b> <i>EQUITY</i>		<b>95.836</b>	<b>75.758</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser..... <i>Trade payables</i>		7.750	7.750
Gæld til tilknyttede virksomheder..... <i>Payables to group enterprises</i>		61.899	36.745
Selskabsskat..... <i>Corporation tax</i>		5.663	6.387
Anden gæld..... <i>Other liabilities</i>		8.489	8.489
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b> <i>Current liabilities</i>		<b>83.801</b>	<b>59.371</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b> <i>LIABILITIES</i>		<b>83.801</b>	<b>59.371</b>
<b>PASSIVER.....</b> <i>EQUITY AND LIABILITIES</i>		<b>179.637</b>	<b>135.129</b>
Eventualposter mv. <i>Contingencies etc.</i>	4		
Medarbejderforhold <i>Staff costs</i>	5		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**  
*EQUITY*

	<b>Anpartskapital</b> <i>Share capital</i>	<b>Overført resultat</b> <i>Retained earnings</i>	<b>I alt</b> <i>Total</i>
<b>Egenkapital 1. januar 2023</b> ..... <i>Equity at 1 January 2023</i>	40.000	35.758	75.758
<b>Forslag til resultatdisponering</b> ..... <i>Proposed profit allocation</i>		20.078	20.078
<b>Egenkapital 31. december 2023</b> ..... <i>Equity at 31 December 2023</i>	40.000	55.836	95.836

**NOTER**  
**NOTES**

	2023	2022	Note
	kr. DKK	kr. DKK	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>1</b>
<i>Other financial income</i>			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	6.756	4.730	
<i>Interest income from group enterprises</i>			
	<b>6.756</b>	<b>4.730</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
<i>Other financial expenses</i>			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	2.581	0	
<i>Interest costs for group enterprises</i>			
	<b>2.581</b>	<b>0</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
<i>Tax on profit/loss for the year</i>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	5.663	6.387	
<i>Calculated tax on taxable income of the year</i>			
	<b>5.663</b>	<b>6.387</b>	
<b>Eventualposter mv.</b>			<b>4</b>
<i>Contingencies etc.</i>			
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>			
<i>Joint liabilities</i>			
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 UNIBOLT A/S, der er administrationsselskab for sambeskatningen.			
<i>The company is jointly and severally liable together with the parent company and the other group companies in the joint taxable group for tax on the group's joint taxable income and for certain possible withholding taxes, such as dividend tax, etc.</i>			
<i>Tax payable on the Group's joint taxable income is stated in the annual report of UNIBOLT A/S, which serves as management company for the joint taxation</i>			
	<b>2023</b>	<b>2022</b>	
<b>Medarbejderforhold</b>			<b>5</b>
<i>Staff costs</i>			
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	
<i>Average number of full time employees</i>			

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**  
*ACCOUNTING POLICIES*

Årsrapporten for UNIB ApS for 2023 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.

*The Annual Report of UNIB ApS for 2023 has been presented in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act for enterprises in reporting class B and certain provisions applying to reporting class C.*

*The Annual Report is prepared consistently with the accounting principles applied last year.*

**RESULTATOPGØRELSEN****Nettoomsætning**

Nettoomsætning ved honorar vederlag indregnes i resultatopgørelsen, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

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

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, gebyrer, revisor 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 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.

**INCOME STATEMENT****Net revenue**

*Net revenue from fees is recognised in the income statement if the income can be measured reliably and is expected to be received.*

*Net revenue is recognised exclusive of VAT and less duties and discounts related to the sale.*

**Other external expenses**

*Other external expenses include administration, fees, accountant etc.*

**Financial income and expenses**

*Financial income and expenses include interest income and expenses, as well as charges and allowances under the tax-on-account scheme etc. Financial income and expenses are recognised in the income statement by the amounts that relate to the financial year.*

**Tax**

*The tax for the year, which consists of the current tax for the year and changes in deferred tax, is recognised in the income statement by the portion that may be attributed to the profit for the year, and is recognised directly in the equity by the portion that may be attributed to entries directly to the equity.*

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**  
*ACCOUNTING POLICIES***BALANCEN****Tilgodehavender**

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

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

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

**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.

**BALANCE SHEET****Receivables**

*Receivables are measured at amortised cost which usually corresponds to nominal value. The value is written down to meet expected losses.*

*Write-off is performed to provide for losses when an objective indication has been assessed to have incurred that a receivable or a portfolio of receivables are impaired. If there is an objective indication that an individual receivable is impaired, the write-off is performed at individual level.*

*Receivables for which there are no objective indication of impairment at individual level are assessed at portfolio level for objective indication of impairment. The portfolios are primarily based on the debtors' registered office and credit rating in accordance with the Company's policy for credit risk management. The objective indicators, which are applied for portfolios, are determined based on the historical loss experiences.*

*Write-off is determined as the difference between the carrying amount of receivables and the present value of the expected cash flows, including realisable value of any received collaterals. The effective interest rate is used as discount rate for the single receivable or portfolio.*

**Tax payable and deferred tax**

*Current tax liabilities and receivable current tax are recognised in the balance sheet as the calculated tax on the taxable income for the year, adjusted for tax on the taxable income for previous years and taxes paid on account.*

*The company is subject to joint taxation with Danish group companies. The current corporation tax is distributed among the joint taxable companies in proportion to their taxable income and with full allocation and refund related to tax losses. The joint taxable companies are included in the tax-on-account scheme. Joint taxation contributions receivable and payable are recognised in the balance sheet under current assets and liabilities, respectively.*

*Deferred tax is measured on the temporary differences between the carrying amount and the tax value of assets and liabilities.*

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**  
*ACCOUNTING POLICIES*

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, 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.

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 i egenkapitalen.

**Gældsforpligtelser**

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

*Deferred tax assets, including the tax value of tax loss carry-forwards, are measured at the expected realisable value of the asset, either by set-off against tax on future earnings or by set-off against deferred tax liabilities within the same legal tax entity.*

*Deferred tax is measured on the basis of the tax rules and tax rates that under the legislation in force on the balance sheet date will be applicable when the deferred tax is expected to crystallise as current tax. Any changes in the deferred tax resulting from changes in tax rates, are recognised in the income statement, except from items recognised directly in equity.*

**Liabilities**

*Amortised cost for short-term liabilities usually corresponds to the nominal value.*