



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 EJENDOM P/S**  
**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 14 73 30**  
**CVR NO. 40 14 73 30**

**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>	
Ledespåtegning..... <i>Management's Statement</i>	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang..... <i>The Independent Auditor's Report</i>	5-7
<b>Ledelsesberetning</b> <i>Management Commentary</i>	
Ledelsesberetning..... <i>Management Commentary</i>	8
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b> <i>Financial Statements 1 January - 31 December</i>	
Resultatopgørelse..... <i>Income Statement</i>	9
Balance..... <i>Balance Sheet</i>	10-11
Egenkapitalopgørelse..... <i>Statement of Changes in Equity</i>	12
Noter..... <i>Notes</i>	13-14
Anvendt regnskabspraksis..... <i>Accounting Policies</i>	15-19

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

UNIB Ejendom P/S  
Grønlandsvej 187  
7100 Vejle

CVR-nr.: 40 14 73 30  
*CVR No.:*  
Stiftet: 28. december 2018  
*Established:* 28 December 2018  
Kommune: Vejle  
*Municipality:*  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
*Financial Year:* 1 January - 31 December

**Bestyrelse**  
*Board of Directors*

Janusz Stanislaw Onyszczyk, formand  
*chairman*  
Niklas Nyborg  
Magdalena Sajnaja-Orlicka

**Direktion**  
*Executive Board*

Ole Blicher Folmer

**Revision**  
*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*

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for UNIB Ejendom P/S.

*Today the Board of Directors and Management have discussed and approved the Annual Report of UNIB Ejendom P/S 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.*

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:  
*Management*

---

Ole Blicher Folmer

Bestyrelse:  
*Board of Directors*

---

Janusz Stanisław Onyszczyk  
Formand  
*Chairman*

---

Niklas Nyborg

---

Magdalena Sajnaja-Orlicka

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG**  
*THE INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT*

*Til ejeren af UNIB Ejendom P/S*

**Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for UNIB Ejendom P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

*To the Partner of UNIB Ejendom P/S*

**Conclusion**

*We have performed an extended review of the Financial Statements of UNIB Ejendom P/S for the financial year 1 January - 31 December 2023, which comprise income statement, Balance Sheet, statement of changes in equity and notes, including a summary of significant accounting policies. The Financial Statements are prepared under the Danish Financial Statements Act.*

*Based on the work performed in our opinion, the Financial Statements give a true and fair view of the Company's financial position at 31 December 2023 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2023 in accordance with the Danish Financial Statements Act.*

**Basis for Conclusion**

*We conducted our extended review in accordance with the Danish Business Authority's Assurance Standard for Small Enterprises and FSR - Danish Auditors' standard on extended review of Financial Statements prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the "Auditor's Responsibilities for the Extended Review of the Financial Statements" section of our report. We are independent of the Company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards) (IESBA Code), together with the ethical requirements that are relevant to our audit of the financial statements in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements and the IESBA Code. We believe that the evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our conclusion.*

**Management's Responsibilities for the Financial Statements**

*Management is responsible for the preparation of Financial Statements that give a true and fair view in accordance with the Danish Financial Statements Act, and for such Internal control as Management determines is necessary to enable the preparation of Financial Statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.*

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG THE INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

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.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

*In preparing the Financial Statements, Management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting in preparing the Financial Statements unless Management either intends to liquidate the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.*

### Auditor's Responsibilities for the Extended Review of the Financial Statements

*Our responsibility is to express a conclusion on the Financial Statements. This requires that we plan and perform procedures in order to obtain limited assurance for our conclusion on the Financial Statements and in addition perform specifically required supplementary procedures to obtain further assurance for our conclusion.*

*An extended review comprises procedures that primarily consist of making inquiries of Management and others within the Company, as appropriate, analytical procedures and the specifically required supplementary procedures as well as evaluation of the evidence obtained.*

*The procedures performed in an extended review are less than those performed in an audit, and accordingly, we do not express an audit opinion on the Financial Statements.*

### Statement on the Management Commentary

*Management is responsible for the Management Commentary.*

*Our conclusion on the Financial Statements does not cover the Management Commentary, and we do not express any form of assurance conclusion thereon.*

*In connection with our extended review of the Financial Statements, our responsibility is to read the Management Commentary and, in doing so, consider whether the Management Commentary is materially inconsistent with the Financial Statements or our knowledge obtained during the extended review, or otherwise appears to be materially misstated.*

*Moreover, it is our responsibility to consider whether the Management Commentary provides the information required under the Danish Financial Statements Act.*

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG**  
*THE INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT*

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.

*Based on the work we have performed, we conclude that the Management Commentary is in accordance with the Financial Statements and has been prepared in accordance with the requirements of the Danish Financial Statements Act. We did not identify any material misstatement in the Management Commentary.*

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 aktivitet er udlejning og drift af selskabets udlejningsejendom samt hvad ledelsen finder beslægtet hermed.

**Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

***Principal activities***

*The principal activities comprise is rental and operation of the company's rental property as well as what the management deems related to this.*

***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>2.076.974</b>	<b>1.881.031</b>
Af- og nedskrivninger..... <i>Depreciation, amortisation and impairment losses</i>		-158.401	-158.401
<b>DRIFTSRESULTAT</b> ..... <i>OPERATING PROFIT</i>		<b>1.918.573</b>	<b>1.722.630</b>
Andre finansielle indtægter..... <i>Other financial income</i>	1	64.168	38.980
Andre finansielle omkostninger..... <i>Other financial expenses</i>	2	-132.886	-7.197
<b>ÅRETS RESULTAT</b> ..... <i>PROFIT FOR THE YEAR</i>		<b>1.849.855</b>	<b>1.754.413</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b> <i>PROPOSED DISTRIBUTION OF PROFIT</i>			
Ekstraordinært udbytte..... <i>Extraordinary dividend</i>		0	6.499.271
Overført resultat..... <i>Retained earnings</i>		1.849.855	-4.744.858
<b>I ALT</b> ..... <i>TOTAL</i>		<b>1.849.855</b>	<b>1.754.413</b>

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

<b>AKTIVER</b> <b>ASSETS</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b> kr. DKK	<b>2022</b> kr. DKK
Grunde og bygninger..... <i>Land and buildings</i>		22.247.917	17.888.141
<b>Materielle anlægsaktiver</b> ..... <i>Property, plant and equipment</i>	3	<b>22.247.917</b>	<b>17.888.141</b>
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder..... <i>Receivables from group enterprises</i>		1.875.000	1.875.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> ..... <i>Financial non-current assets</i>	4	<b>1.875.000</b>	<b>1.875.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> ..... <b>NON-CURRENT ASSETS</b>		<b>24.122.917</b>	<b>19.763.141</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder..... <i>Receivables from group enterprises</i>		2.362.411	263.855
Andre tilgodehavender..... <i>Other receivables</i>		500	0
<b>Tilgodehavender</b> ..... <i>Receivables</i>		<b>2.362.911</b>	<b>263.855</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> ..... <b>CURRENT ASSETS</b>		<b>2.362.911</b>	<b>263.855</b>
<b>AKTIVER</b> ..... <b>ASSETS</b>		<b>26.485.828</b>	<b>20.026.996</b>

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

<b>PASSIVER</b> <i>EQUITY AND LIABILITIES</i>	<b>Note</b>	<b>2023</b> kr. DKK	<b>2022</b> kr. DKK
Kommanditistindbetalinger..... <i>Share capital</i>		400.000	400.000
Overført resultat..... <i>Retained earnings</i>		19.493.818	17.643.963
<b>EGENKAPITAL.....</b> <i>EQUITY</i>		<b>19.893.818</b>	<b>18.043.963</b>
Leasingforpligtelser..... <i>Lease liabilities</i>		3.910.544	0
Modtagne forudbetalinger fra lejere..... <i>Prepayments received from customers</i>		1.500.000	1.500.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b> <i>Non-current liabilities</i>	<b>5</b>	<b>5.410.544</b>	<b>1.500.000</b>
Gæld til pengeinstitutter..... <i>Bank debt</i>		0	598
Kortfristet leasingforpligtelser..... <i>Short term lease liabilities</i>		607.633	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser..... <i>Trade payables</i>		79.619	80.000
Gæld, tilknyttede virksomheder..... <i>Payables to group enterprises</i>		179.637	135.129
Anden gæld..... <i>Other liabilities</i>		314.577	267.306
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b> <i>Current liabilities</i>		<b>1.181.466</b>	<b>483.033</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b> <i>LIABILITIES</i>		<b>6.592.010</b>	<b>1.983.033</b>
<b>PASSIVER.....</b> <i>EQUITY AND LIABILITIES</i>		<b>26.485.828</b>	<b>20.026.996</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> <i>Charges and securities</i>	<b>6</b>		
<b>Medarbejderforhold</b> <i>Staff costs</i>	<b>7</b>		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**  
*EQUITY*

	Kommandi- tistindbeta- linger <i>Share capital</i>	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	I alt <i>Total</i>
Egenkapital 1. januar 2023..... <i>Equity at 1 January 2023</i>	400.000	17.643.963	18.043.963
Forslag til resultatdisponering..... <i>Proposed profit allocation</i>		1.849.855	1.849.855
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b> <i>Equity at 31 December 2023</i>	<b>400.000</b>	<b>19.493.818</b>	<b>19.893.818</b>

**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.....	64.156	38.980	
<i>Group enterprises</i>			
Finansielle indtægter i øvrigt.....	12	0	
<i>Other interest income</i>			
	<b>64.168</b>	<b>38.980</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
<i>Other financial expenses</i>			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	6.756	4.730	
<i>Group enterprises</i>			
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	126.130	2.467	
<i>Other interest expenses</i>			
	<b>132.886</b>	<b>7.197</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
<i>Property, plant and equipment</i>			
		Grunde og bygninger <i>Land and buildings</i>	
Kostpris 1. januar 2023.....		18.679.730	
<i>Cost at 1 January 2023</i>			
Tilgang.....		4.518.177	
<i>Additions</i>			
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>		<b>23.197.907</b>	
<i>Cost at 31 December 2023</i>			
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....		791.589	
<i>Depreciation and impairment losses at 1 January 2023</i>			
Årets afskrivninger .....		158.401	
<i>Depreciation for the year</i>			
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....</b>		<b>949.990</b>	
<i>Depreciation and impairment losses at 31 December 2023</i>			
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>		<b>22.247.917</b>	
<i>Carrying amount at 31 December 2023</i>			
Finansielle leasingaktiver.....		4.518.177	
<i>Finance lease assets</i>			

**NOTER**  
**NOTES**

					Note
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>					<b>4</b>
<i>Financial non-current assets</i>					
				Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder <i>Receivables from group enterprises</i>	
Kostpris 1. januar 2023.....				1.875.000	
<i>Cost at 1 January 2023</i>					
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>				<b>1.875.000</b>	
<i>Cost at 31 December 2023</i>					
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>				<b>1.875.000</b>	
<i>Carrying amount at 31 December 2023</i>					
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>5</b>
<i>Long-term liabilities</i>					
	31/12 2023	Afdrag	Restgæld	31/12 2022	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
	31/12 2023		Debt	31/12 2022	
	<i>total</i>	<i>Repayment</i>	<i>outstanding</i>	<i>total</i>	
	<i>liabilities</i>	<i>next year</i>	<i>after 5 years</i>	<i>liabilities</i>	
Leasingforpligtelser.....	4.518.177	607.633	1.665.333	0	
<i>Lease liabilities</i>					
Modtagne forudbetalinger fra lejere.....	1.500.000	0	1.500.000	1.500.000	
<i>Prepayments received from customers</i>					
	<b>6.018.177</b>	<b>607.633</b>	<b>3.165.333</b>	<b>1.500.000</b>	
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					<b>6</b>
<i>Charges and securities</i>					
Selskabet har udstedt ejerpantebrev på 11.000 tkr., der giver pant i grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er stillet til sikkerhed for Unibolt A/S.					
<i>The company has issued a title deed of DKK 11,000,000, which provides a mortgage on land and buildings. The title deed is provided as security for Unibolt A/S.</i>					
				<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Medarbejderforhold</b>					<b>7</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 Ejendom P/S 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.

**RESULTATOPGØRELSEN****Nettoomsætning**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

**Andre eksterne omkostninger**

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

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

**Skat af årets resultat**

Da selskabet ikke er et selvstændigt skattesubjekt, indgår det skattemæssige resultat af selskabet i selskabsdeltagernes samlede indkomst- og formueforhold vedrørende regnskabsåret. Årets indkomstskatter indregnes ikke i resultatopgørelsen.

**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.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

*The Annual Report of UNIB Ejendom P/S 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.*

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

*Rental income and expenses have been accrued to cover the period up to the end of the financial year. Payments charged to cover heating are not included in rental income.*

**Other external expenses**

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

**Financial income and expenses**

*Financial income and expenses include interest income and expenses, Financial income and expenses are recognised in the income statement by the amounts that relate to the financial year.*

**Tax**

*As the company is not an independent tax subject, the tax result of the company is included in the company members' total income and assets for the financial year. Income taxes for the year are not recognized in the income statement.*

**BALANCE SHEET****Tangible fixed assets**

*Land and buildings, production plant and machinery, other plant, fixtures and equipment are measured at cost less accumulated depreciation and impairment losses. Land is not depreciated.*

*The depreciation base is cost less estimated residual value after end of useful life.*

*The cost includes the acquisition price and costs incurred directly in connection with the acquisition until the time when the asset is ready to be used. As regards self-manufactured assets, the cost price includes cost of materials, components, subcontractors, direct payroll and indirect production costs.*

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**  
**ACCOUNTING POLICIES**

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

*Straight-line depreciation is provided on the basis of an assessment of the expected useful lives of the assets and their residual value:*

	Brugstid Useful life	Restværdi Residual value
Grunde og bygninger ..... <i>Buildings</i>	50 år	0-50 %

Fortjeneste eller tab ved salg 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.

*Profit or loss on disposal of tangible fixed assets is stated as the difference between the sales price less selling costs and the carrying amount at the time of sale. Profit or loss is recognised in the income statement as other operating income or other operating expenses.*

**Leasingkontrakter**

Leasingkontrakter vedrørende materielle anlægsaktiver, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing), indregnes i balancen som aktiver. Aktiverne måles ved første indregning i balancen til opgjort kostpris svarende til dagsværdi eller (hvis lavere) nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rentefod som diskonteringsfaktor eller en tilnærmet værdi for denne. Finansielt leasede aktiver afskrives som selskabets øvrige tilsvarende materielle anlægsaktiver.

**Lease contracts**

*Lease contracts relating to tangible fixed assets for which the Company bears all material risks and benefits attached to the ownership (finance lease, see IAS 17) are recognised as assets in the Balance Sheet. The assets are at the initial recognition measured at the lower of cost stated at fair value and the and present value of the future lease payments. The internal interest rate of the lease contract, or alternatively the Company's loan interest, is used as discounting factor when calculating the present value. Finance lease assets are hereafter treated as the Group's and the Company's other similar tangible fixed assets.*

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen.

*The capitalised residual lease liability is recognised in the balance sheet as a liability and the interest portion of the lease payment is recognised in the income statement over the term of the contract.*



**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**  
*ACCOUNTING POLICIES*

**Finansielle anlægsaktiver**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

***Financial non-current assets***

*The portfolio of mortgage deeds includes mortgages that are expected to be held to maturity and are measured at amortised cost.*

**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.

***Impairment of fixed assets***

*The carrying amount of tangible assets together with fixed assets, which are not measured at fair value, are valued on an annual basis for indications of impairment other than that reflected by amortisation and depreciation.*

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.

*In the event of impairment indications, an impairment test is made for each asset or group of assets, respectively. If the net realisable value is lower than the carrying amount, the assets are written down to the lower value.*

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.

*The recoverable amount is calculated at the higher of net selling price and capital value. The capital value is determined as the fair value of the expected net cash flows from the use of the asset or group of assets and the expected net cash flows from sale of the asset or group of assets after the end of its useful life.*

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

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel 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 diskonteringsats 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.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

**Receivables**

*Receivables are measured at amortised cost which usually corresponds to nominal value. The value is reduced by impairment losses 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.*

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

*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.*

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**  
*ACCOUNTING POLICIES*

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**

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

*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.*