

**ÅRSRAPPORT**  
**1. maj 2017 - 30. april 2018**

**Unicorn Ejendomme A/S**  
Holmekrogen 10  
2830 Virum

CVR nr. 81616116

**Indsender:**

Sønderup I/S  
Statsautoriserede revisorer  
CVR nr. 31824559

**Fremlagt og godkendt**

på den ordinære generalforsamling den 28. september 2018

**Dirigent**

Per Steen Molin Heinze

# Indholdsfortegnelse

---

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. maj 2017 - 30. april 2018	11
Balance pr. 30. april	12
Noter	14

# Ledespåtegning

---

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2017/18 for Unicorn Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 30. april 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017/18.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 28. september 2018

## **Direktion**

Per Steen Molin Heinze

## **Bestyrelse**

Tina Sønderup Heinze

Connie Sønderup Heinze

Per Steen Molin Heinze

# Den uafhængige revisors erklæringer

---

## Til kapitalejerne i Unicorn Ejendomme A/S

### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Unicorn Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt 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.

### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

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.

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.

Greve, den 28. september 2018

**SØNDERUP I/S**  
**statsautoriserede revisorer**  
**CVR 31824559**

Boye Gregers Rynord  
statsautoriseret revisor  
mne26720

# Ledelsesberetning

---

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i at investere og udleje fast ejendom, herunder administration af egne ejendomme.

## **Forventet udvikling**

Den positive udvikling ser ud til at fortsætte.

## **Betydningsfulde hændelser efter balancedagen**

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

# Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Unicorn Ejendomme A/S for regnskabsåret 2017/18 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Resultatopgørelsen opstilles artsopdelt og balancen opstilles i kontoform. Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## 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 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste. Posten bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger på ejendomme og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i det år, som lejeperioden omhandler.

### Omkostninger på ejendomme

Omkostninger på ejendomme vedrører forsikringer, ejendomsskatter, vedligeholdelse, forbrugsafgifter mv.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

# Anvendt regnskabspraksis

---

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende selskabsskat.

## Skat af årets resultat

Selskabet er sambeskattet med øvrige koncernselskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter til de danske skattemyndigheder.

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af 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 afskrives ikke på grunde.

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

Bygninger 50 år.                      Restværdi 1.158.000

Aktiver med en kostpris pr. enhed under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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 og -omkostninger.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model, som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.



## Anvendt regnskabspraksis

---

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den bogførte nettoindtjening for indeværende år, tilpasset til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregning af kapitalværdierne anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets afaktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

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

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

### **Tilgodehavender**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger er målt til nominel værdi.

### **Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst afsat med den aktuelle skattesats, og reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

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 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.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. maj 2017 - 30. april 2018

Note	2017/18	2016/17
Bruttofortjeneste	927.548	757.997
Afskrivninger og nedskrivninger	-37.458	-37.458
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	1.181.851
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT</b>	<b>890.090</b>	<b>1.902.390</b>
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	-72.180	-87.190
Øvrige finansielle omkostninger	-83.849	-60.843
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>734.061</b>	<b>1.754.357</b>
1. Skat af årets resultat	-161.494	-390.689
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>572.567</b>	<b>1.363.668</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	572.567	1.363.668
<b>Disponeret i alt</b>	<b>572.567</b>	<b>1.363.668</b>

## Balance pr. 30. april

Note	2017/18	2016/17
<b>AKTIVER</b>		
Domicilejendomme	2.790.544	2.828.002
2. Investeringsjendomme	21.025.000	21.025.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>23.815.544</b>	<b>23.853.002</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>23.815.544</b>	<b>23.853.002</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	90.848	85.108
Andre tilgodehavender	0	11.905
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>90.848</b>	<b>97.013</b>
Likvide beholdninger	127.085	73.136
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>127.085</b>	<b>73.136</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>217.933</b>	<b>170.149</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>24.033.477</b>	<b>24.023.151</b>

## Balance pr. 30. april

Note	2017/18	2016/17
<b>PASSIVER</b>		
<b>3. Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	5.500.000	5.500.000
Overført resultat	9.680.448	9.107.881
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>15.180.448</b>	<b>14.607.881</b>
Hensættelser til udskudt skat	2.284.688	2.290.667
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>2.284.688</b>	<b>2.290.667</b>
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	3.214.875	3.469.280
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.214.875</b>	<b>3.469.280</b>
Kreditinstitutter i øvrigt	254.000	249.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	496.441	478.122
Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.750	257.188
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.550.033	2.635.380
Anden gæld	34.242	35.633
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.353.466</b>	<b>3.655.323</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>6.568.341</b>	<b>7.124.603</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>24.033.477</b>	<b>24.023.151</b>

- 5. Væsentlige aktiviteter
- 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 7. Eventualposter

## Noter

	2017/18	2016/17
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	-167.473	-136.661
Regulering af udskudt skat	5.979	-254.028
	<b>-161.494</b>	<b>-390.689</b>

### 2. Investeringsejendomme

Under materielle anlægsaktiver er selskabets investeringsejendomme indregnet. Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme sker til dagsværdi opgjort efter normalindtjeningsmodellen.

Værdiansættelsen af investeringsejendommene har indflydelse på såvel egenkapital som årets resultat. En ændring i afkastprocenten på henholdsvis +0,5% og -0,5% ville i året 2017 have medført en ændret værdiansættelse af selskabets ejendomme på henholdsvis TDKK 991 og TDKK 1.502.

### 3. Egenkapital

#### Virksomhedskapital

Primo	5.500.000	5.500.000
<b>Ultimo</b>	<b>5.500.000</b>	<b>5.500.000</b>

#### Overført resultat

Primo	9.107.881	7.744.213
Overført fra resultatdisponering	572.567	1.363.668
<b>Ultimo</b>	<b>9.680.448</b>	<b>9.107.881</b>

#### Egenkapital ultimo

<b>15.180.448</b>	<b>14.607.881</b>
-------------------	-------------------

### 4. Langfristede gældsforpligtelser

Af langfristet gæld forfalder TDKK 2.214 efter 5 år.

### 5. Væsentlige aktiviteter

Selskabets væsentlige aktiviteter består i at investere og udleje fast ejendom, herunder administration af egne ejendomme.

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor TDKK 3.469, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør TDKK 15.170.

### 7. Eventualposter

Selskabet hæfter solidarisk for alle koncernselskaber for den samlede skat af sambeskatningsindkomsten og for visse eventuelle kildeskatter, som udbytte og royalty.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

### Per Steen Molin Heinze

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-733300183393  
Tidspunkt for underskrift: 28-09-2018 kl.: 13:51:17  
Underskrevet med NemID

### Per Steen Molin Heinze

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-733300183393  
Tidspunkt for underskrift: 28-09-2018 kl.: 13:51:17  
Underskrevet med NemID

### Connie Sønderup Heinze

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-569164862887  
Tidspunkt for underskrift: 28-09-2018 kl.: 14:07:03  
Underskrevet med NemID

### Tina Sønderup Heinze

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-422307699096  
Tidspunkt for underskrift: 28-09-2018 kl.: 09:50:19  
Underskrevet med NemID

### Boye Gregers Rynord

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 12437562  
Tidspunkt for underskrift: 28-09-2018 kl.: 16:37:20  
Underskrevet med NemID

### Per Steen Molin Heinze

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-733300183393  
Tidspunkt for underskrift: 28-09-2018 kl.: 17:07:20  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: b2cedf3eJQpt14292641