

Unicorn Ejendomme A/S

Holmekrogen 10, 2830 Virum

(CVR-nr. 81 61 61 16)

Årsrapport for 2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling

den 6/9 2016



Per Steen Molin Heinze

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	
Beretning	6
Årsregnskab for 1. maj 2015 - 30. april 2016	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskabet	Unicorn Ejendomme A/S Holmekrogen 10 2830 Virum
	CVR-nr.: 81 61 61 16
	Regnskabsperiode: 1. maj 2015 - 30. april 2016
Bestyrelse	Connie Sønderup Heinze Tina Sønderup Heinze Per Steen Molin Heinze
Direktion	Per Steen Molin Heinze
Revisor	BGR statsautoriseret revisionsanpartsselskab Korskildeeng 4, 1. th., 2670 Greve www.bgr-revision.dk

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. maj 2015 - 30. april 2016 for Unicorn Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

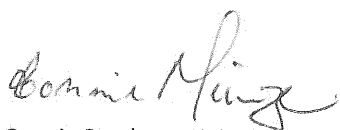
Virum, den 3. september 2016

Direktion

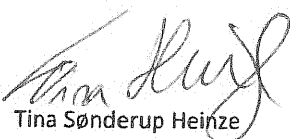


Per Steen Molin Heinze

Bestyrelse



Connie Sønderup Heinze



Tina Sønderup Heinze



Per Steen Molin Heinze

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejerne i Unicorn Ejendomme A/S

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Unicorn Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016. 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 revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorers 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktivitet for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidet gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Greve, den 3. september 2016

BGR statsautoriseret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 36 90 99 35



Boye G. Rynard
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering samt udlejning af fast ejendom, herunder administration af egne ejendomme.

Usædvanlige forhold

Der er i regnskabsåret frasolgt en investeringsejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. Det er ledelsens opfattelse, at anvendte afkastprocenter på 4,0% og driftsomkostningerne, som er anvendt i afkastmodellerne, er realistiske i det nuværende marked. Idet afkastsatsen bygger på en subjektiv vurdering er der usikkerhed omkring værdien af selskabets investeringsejendomme.

Årets udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er et underskud på kr. 677.560. Der henvises i øvrigt til resultatopgørelsen for tiden 1. maj 2015 - 30. april 2016 og balancen pr. 30. april 2016.

Årets resultat vurderes af ledelsen som mindre tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter ledelsens skøn indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for Unicorn Ejendomme A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå virksomheden, 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 og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af eventuelle rabatter i forbindelse med salget.

Anvendt regnskabspraksis

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

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.

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning. Moderselskabet Vinsjæl ApS er administrationselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne. Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationselskabet, indregnes i balancen som 'Gæld til tilknyttede virksomheder' eller 'Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder'.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver 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 foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og eventuel restværdi:

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 henholdsvis andre driftsomkostninger.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved første måling til kostpris og reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdi opgøres ud fra en måling baseret på en afkastbaseret model. Værdien opgøres med baggrund i ejendommens forventede driftsafkast før renter og et forrentningskrav, der er fastsat på basis af det generelle renteniveau og individuelle forhold for den enkelte ejendom. De individuelle forhold vedrører ejendommens beliggenhed, type, lejerens bonitet, vilkår i lejekontrakter, ejendommens anvendelsesmuligheder samt udbud og efterspørgsel.

Tilgodehavender

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

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteforpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet, i det omfang der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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.

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

<u>Note</u>	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bruttotab	-581.493	-393.922
Af- og nedskrivninger	-37.458	-37.458
Driftsresultat	-618.951	-431.380
Andre finansielle indtægter	35.301	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-212.249	-171.150
Andre finansielle omkostninger	-85.757	-128.000
Resultat før skat	-881.656	-730.530
3 Skat af årets resultat	204.096	318.554
ÅRETS RESULTAT	-677.560	-411.976
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-677.560	-411.976
Anvendelse i alt	-677.560	-411.976

Balance pr. 30. april**AKTIVER**

<u>Note</u>	2015/16 kr.	2014/15 kr.
4 Grunde og bygninger	22.203.460	29.202.918
Materielle anlægsaktiver i alt	22.203.460	29.202.918
ANLÆGSAKTIVER I ALT	22.203.460	29.202.918
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	9.105	1.161
Andre tilgodehavender	4.500.000	0
Tilgodehavender i alt	4.509.105	1.161
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	4.509.105	1.161
AKTIVER I ALT	26.712.565	29.204.079

Balance pr. 30. april**PASSIVER**

<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
Selskabskapital	5.500.000	5.500.000
Overført resultat	7.744.213	8.421.773
5 EGENKAPITAL I ALT	<u>13.244.213</u>	<u>13.921.773</u>
3 Udskudt skat	2.036.639	2.329.578
HENSÆTTELSER I ALT	<u>2.036.639</u>	<u>2.329.578</u>
Gæld til realkreditinstitutter	3.666.475	5.148.580
6 Langfristet gæld i alt	<u>3.666.475</u>	<u>5.148.580</u>
Gæld til realkreditinstitutter	380.508	0
Kreditinstitutter m.v.	83.475	142.845
Modtagne forudbetalinger fra kunder	472.695	464.301
Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.750	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	6.766.529	7.152.757
Anden gæld	43.281	29.245
Kortfristet gæld i alt	<u>7.765.238</u>	<u>7.804.148</u>
GÆLD I ALT	<u>11.431.713</u>	<u>12.952.728</u>
PASSIVER I ALT	<u>26.712.565</u>	<u>29.204.079</u>
7 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
1 Særlige oplysninger til årsregnskabet		
Usikkerhed ved indregning og måling		
Selskabets investeringsejendomme er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. Det er ledelsens opfattelse, at anvendte afkastprocenter på 4,0% og driftsomkostningerne, som er anvendt i afkastmodellerne, er realistiske i det nuværende marked. Idet afkastsatsen bygger på en subjektiv vurdering er der usikkerhed omkring værdien af selskabets investeringsejendomme.		
2 Personaleomkostninger		
Der har i regnskabsåret ikke været ansatte.		
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	88.843	76.079
Årets regulering af udskudt skat	-292.939	-394.633
	<u>-204.096</u>	<u>-318.554</u>
4 Grunde og bygninger		
Investeringsejendomme er værdiansat med udgangspunkt i en årlig afkastprocent på 4%.		

Noter

<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
5 Egenkapital		
Selskabskapital		
Selskabskapital	5.500.000	5.500.000
	<u>5.500.000</u>	<u>5.500.000</u>
Selskabskapitalen består af 5.500 aktier á kr. 1.000.		
Reserve for opskrivninger		
Saldo primo	0	8.683.422
Ændring af opskrivning, på grund af ændring i skatteprocent	0	170.263
Overført til/fra frie reserver	0	-8.853.685
	<u>0</u>	<u>0</u>
Overført resultat		
Overført resultat primo	8.421.773	-19.936
Årets resultat	-677.560	-411.976
Overført fra reserve for opskrivninger	0	8.853.685
	<u>7.744.213</u>	<u>8.421.773</u>
Egenkapital ultimo	<u>13.244.213</u>	<u>13.921.773</u>
6 Langfristet gæld		
Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år	<u>2.737.749</u>	<u>3.510.000</u>

Noter

<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
-------------	-----------------------	-----------------------

7 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser**Sambeskatning**

Unicorn Ejendomme A/S hæfter solidarisk for den samlede skat af sambeskatningsindkomst samt indeholdt udbytteskat og renter for alle de selskaber, der er omfattet af sambeskatningen, indtil de er betalt til SKAT. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Vinsjæl ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.