

Unicorn Ejendomme A/S

Sorgenfrivej 15, 2800 Kongens Lyngby

(CVR-nr. 81 61 61 16)

Årsrapport for 1. Maj 2022 - 30. April 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 16/10 2023

Per Steen Molin Heinze
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	
Beretning	6
Årsregnskab for 1. Maj 2022 - 30. April 2023	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalforklaring	13
Noter	14

Selskabsoplysninger

Selskabet	Unicorn Ejendomme A/S Sorgenfrivej 15 2800 Kongens Lyngby
	CVR-nr.: 81616116
	Regnskabsperiode: 1. Maj 2022 - 30. April 2023
Bestyrelse	Tina Sønderup Heinze , bestyrelsesmedlem Connie Sønderup Heinze , bestyrelsesmedlem Per Steen Molin Heinze, formand
Direktion	Per Steen Molin Heinze

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. Maj 2022 - 30. April 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. Maj 2022 - 30. April 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Revision af årsregnskabet for indeværende regnskabsår er fravalgt. Direktionen og bestyrelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Kongens Lyngby, den 16. oktober 2023

Direktion

Per Steen Molin Heinze
direktør

Bestyrelse

Tina Sønderup Heinze
bestyrelsesmedlem

Connie Sønderup Heinze
bestyrelsesmedlem

Per Steen Molin Heinze
formand

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Unicorn Ejendomme A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Unicorn Ejendomme A/S for 1. Maj 2022 - 30. April 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven om opstilling af finansielle oplysninger i overensstemmelse med international standard om beslægtede opgaver ISRS 4410 (ajourført). Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores ekspertise i regnskab og regnskabsaflæggelse til at assistere Dem med udarbejdelsen og præsentationen af dette årsregnskab i overensstemmelse med årsregnskabslovens klasse B med enkelte tilvalg fra klasse C. Vi har overholdt relevante etiske krav i international Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Karlsunde, den 16. oktober 2023

Rynord Revision statsautoriseret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 36 90 99 35

Boye Gregers Rynord
statsautoriseret revisor
mnenr. 26720

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af erhvers- og boligejendomme.

Årets udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er et overskud på kr. 508.667. Der henvises i øvrigt til resultatopgørelsen for tiden 1. Maj 2022 - 30. April 2023 og balancen pr. 30. April 2023.

Årets resultat vurderes af ledelsen som 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 med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

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 administrationsselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne. Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationsselskabet, 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

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 2022 - 30. April 2023

<u>Note</u>	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Bruttofortjeneste	717.518	1.923.652
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-43.000	38.000
Andre finansielle indtægter	62.556	696
Andre finansielle omkostninger	-76.427	-77.457
Resultat før skat	660.647	1.884.891
2 Skat af årets resultat	-151.980	-360.141
ÅRETS RESULTAT	508.667	1.524.750
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	508.667	1.524.750
Anvendelse i alt	508.667	1.524.750

Balance pr. 30. April 2023**AKTIVER**

<u>Note</u>	2022/23 kr.	2021/22 kr.
3 Grunde og bygninger	33.595.000	33.638.000
Materielle anlægsaktiver i alt	33.595.000	33.638.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT	33.595.000	33.638.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.260	27.002
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.502.514	1.777.886
Andre tilgodehavender	0	7.951
Tilgodehavender i alt	2.503.774	1.812.839
Likvide beholdninger	0	197.698
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	2.503.774	2.010.537
AKTIVER I ALT	36.098.774	35.648.537

Balance pr. 30. April 2023**PASSIVER**

<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
Virksomhedskapital	5.500.000	5.500.000
Overført resultat	17.664.402	17.155.735
EGENKAPITAL I ALT	<u>23.164.402</u>	<u>22.655.735</u>
2 Udskudt skat	3.723.659	3.729.607
HENSÆTTELSER I ALT	<u>3.723.659</u>	<u>3.729.607</u>
Gæld til realkreditinstitutter	7.519.202	8.044.099
4 Langfristet gæld i alt	<u>7.519.202</u>	<u>8.044.099</u>
Gæld til realkreditinstitutter	524.897	543.827
Kreditinstitutter m.v.	431.679	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	21.500	10.000
Anden gæld	713.435	665.269
Kortfristet gæld i alt	<u>1.691.511</u>	<u>1.219.096</u>
GÆLD I ALT	<u>9.210.713</u>	<u>9.263.195</u>
PASSIVER I ALT	<u>36.098.774</u>	<u>35.648.537</u>
5 Dagsværdireguleringer		
6 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalforklaring

	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Egenkapital		
Virksomhedskapital		
Saldo primo	5.500.000	5.500.000
Saldo ultimo	5.500.000	5.500.000
Virksomhedskapitalen har i tidligere år ændret sig som følger:		
Et år tilbage		
Saldo primo	5.500.000	
Saldo ultimo	5.500.000	
To år tilbage		
Saldo primo	5.500.000	
Saldo ultimo	5.500.000	
Tre år tilbage		
Saldo primo	5.500.000	
Saldo ultimo	5.500.000	
Fire år tilbage		
Saldo primo	5.500.000	
Saldo ultimo	5.500.000	
Overført resultat		
Saldo primo	17.155.735	15.630.985
Årets resultat	508.667	1.524.750
Saldo ultimo	17.664.402	17.155.735
Egenkapital ultimo	23.164.402	22.655.735

Noter

<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
1 Personaleomkostninger		
Der har i regnskabsåret ikke været ansatte.		
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	157.928	157.823
Årets regulering af udskudt skat	-5.948	202.318
Skat af årets resultat i alt	<u>151.980</u>	<u>360.141</u>
3 Grunde og bygninger		
Investeringsejendomme er værdiansat til dagsværdi opgjort efter normalindtjeningsmodellen. Værdiansættelsen er foretaget med udgangspunkt i en forrentning på 3,5% p.a. på boligejendomme og 4,75 p.a. på erhvervsjendomme. Værdiansættelsen har indflydelse på såvel årets resultat som selskabets egenkapital. En ændring i afkastprocenten på +0,5% og -0,5% ville i året 2022/23 medføre en ændret værdiansættelse af selskabets ejendomme på t.kr. - 4.014 og t.kr. 5.291. Porteføljen består af to boligejendomme beliggende i København og en erhvervsjendom beliggende i Kongens Lyngby.		
4 Langfristet gæld		
Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år	<u>5.616.646</u>	<u>5.968.961</u>
5 Dagsværdireguleringer		
Uraliseret dagsværdiregulering, investeringsejendomme:		
Dagsværdi ultimo regnskabsåret	<u>33.595.000</u>	
Årets dagsværdiændring indregnet i resultatopgørelsen	<u>-43.000</u>	
Årets dagsværdiændring indregnet i egenkapitalen	<u>0</u>	

Noter

<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
-------------	-----------------------	-----------------------

6 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 administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.







Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:

Realkredit pantebrev i ejendom, nominelt	<u>11.984.000</u>
Bogført værdi af ejendom	<u>33.595.000</u>

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet med Addo Sign sikker digital underskrift. Underskrivers identitet er fysisk registreret i det elektroniske PDF dokument og vist herunder.

Underskrivere

 Erhverv  Boye Gregers Rynord statsautoriseret revisor 565bacd1-2928-42fe-8386-da742cf9ed7d Rynord Revision statsautoriseret revisionsanparts... 2023-10-16 14:46:22Z	  Per Steen Molin Heinze Direktør, bestyrelsesformand og dirigent da6ef036-f4c3-4b02-8bf3-4ceb73e16216 2023-10-17 07:10:55Z
  Connie Sønderup Heinze Bestyrelsesmedlem fd77224f-12e1-48fb-bad6-4b23e1d1778a 2023-10-17 10:46:03Z	  Tina Sønderup Heinze Bestyrelsesmedlem a647b2ae-97a7-4828-aaf3-c8bba319427c 2023-10-18 10:59:53Z

Dokumenter i transaktionen

1420 2022 2023 Årsrapport.pdf	Nærværende dokument
1420 2022 2023 Specifikationshæfte til Årsrapport.pdf	



Dokumentet er underskrevet digitalt med Addo Sign sikker signeringservice. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument.

Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i PDF dokumentet, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan verificeres dokumentets ægthed

Dokumentet er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når dokumentet åbnes i Adobe Reader, vil det fremstå som være underskrevet med Addo Sign signeringservice.