

Uniq Ejendomme A/S
CVR-nr. 20 41 63 43
Strandgårdshøj 27 A, 8400 Ebeltoft

Årsrapport
1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den 3/4 2023

Erik Otto Abildgaard Nielsen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE**Påtegninger**

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Noter	16

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2022 for Uniq Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ebeltoft, den 3/4 2023

Direktion

Erik Otto Abildgaard Nielsen

Bestyrelse

Jens Jørgen Tolstrup Hansen
Formand

Erik Otto Abildgaard Nielsen

Jo Abildgaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i Uniq Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Uniq Ejendomme A/S for perioden 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

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.

Grenaa, den 3/4 2023

ROBÆK Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33946406

Michael Iuel
Statsaut. revisor
mne28602

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Uniq Ejendomme A/S Strandgårdshøj 27 A 8400 Ebeltoft
	Telefon: 87 52 00 72
	CVR-nr.: 20 41 63 43
	Stiftet: 29. oktober 1997
	Hjemsted: Syddjurs
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2022
	Dokument ref.: 8298 / MI / RD / MJ
Bestyrelse	Jens Jørgen Tolstrup Hansen, formand Erik Otto Abildgaard Nielsen Jo Abildgaard
Direktion	Erik Otto Abildgaard Nielsen
Revisor	ROBÆK Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af investering, renovering, nybygning og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Årets resultat før skat er positivt påvirket med kr. 93.476 som er gevinst ved salg af driftsmidler. Der har derudover ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Uniq Ejendomme A/S for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 tilbageførslers 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 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Igangværende arbejder for fremmed regning vedrørende entreprisekontrakter indregnes i takt med, at produktionen udføres, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejde.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter, årets forskydning i varebeholdningerne samt ejendommenes omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, autodrift, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge, pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til virksomhedens ansatte.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	50 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Varebeholdninger

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Selskabsskat 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 efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, 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 skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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.

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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

	2022	2021
	kr.	kr.
BRUTTOFORTJENESTE	4.482.766	4.171.451
1 Personaleomkostninger.....	-815.477	-847.716
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	-611.731	-628.603
DRIFTSRESULTAT	3.055.558	2.695.132
Andre finansielle indtægter	0	3.889
Andre finansielle omkostninger.....	-1.643.712	-1.350.002
RESULTAT FØR SKAT	1.411.846	1.349.019
Skat af årets resultat.....	-418.195	-354.887
ÅRETS RESULTAT	993.651	994.132
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	120.000	0
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	0	113.000
Overført resultat.....	873.651	881.132
DISPONERET I ALT	993.651	994.132

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022
AKTIVER

	2022	2021
	kr.	kr.
Grunde og bygninger	65.251.917	61.716.402
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	570.798	96.354
Materielle anlægsaktiver	65.822.715	61.812.756
ANLÆGSAKTIVER	65.822.715	61.812.756
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	268.272	208.272
Varebeholdninger	268.272	208.272
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	106.145	8.372
Tilgodehavender	106.145	8.372
OMSÆTNINGSAKTIVER	374.417	216.644
AKTIVER	66.197.132	62.029.400

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022
PASSIVER

	2022	2021
	kr.	kr.
Virksomhedskapital	2.000.000	2.000.000
Overført resultat.....	9.924.038	9.050.387
Forslag til udbytte for regnskabsåret	120.000	0
EGENKAPITAL.....	12.044.038	11.050.387
Hensættelse til udskudt skat	663.619	551.730
HENSATTE FORPLIGTELSER	663.619	551.730
Prioritetsgæld.....	32.243.098	39.983.834
Kreditinstitutter.....	2.746.105	2.935.682
Deposita	1.118.610	1.076.710
3 Langfristede gældsforpligtelser	36.107.813	43.996.226
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	1.372.085	1.462.467
Kreditinstitutter.....	14.087.019	2.042.100
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	408.054	116.077
Selskabsskat.....	242.306	219.268
Anden gæld.....	859.861	2.258.846
Periodeafgrænsningsposter.....	77.559	59.989
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	334.778	272.310
Kortfristede gældsforpligtelser	17.381.662	6.431.057
GÆLDSFORPLIGTELSER	53.489.475	50.427.283
PASSIVER	66.197.132	62.029.400
4 Eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.		
1 Personalemkostninger				
Antal personer beskæftiget	3	3		
Lønninger.....	598.836	638.074		
Pensioner	171.307	159.151		
Andre omkostninger til social sikring	45.334	50.491		
	<u>815.477</u>	<u>847.716</u>		
2 Særlige poster				
Avance ved salg af materielle anlægsaktiver	93.476	370.000		
	<u>93.476</u>	<u>370.000</u>		
3 Langfristede gældsforpligtelser				
	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	41.241.300	33.410.183	1.167.085	27.121.896
Kreditinstitutter	3.140.682	2.951.105	205.000	1.910.600
Deposita	1.076.710	1.118.610	0	1.118.610
	<u>45.458.692</u>	<u>37.479.898</u>	<u>1.372.085</u>	<u>30.151.106</u>

4 Eventualposter mv.

Der påhviler ikke virksomheden kautions- eller eventualforpligtelser.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i virksomhedens ejendomme. Pantet omfatter herudover de til ejendommene hørende produktionsanlæg og maskiner.

Ejerpantebrev nom. t.kr. 24.670 til sikkerhed for engagement med bank.

Ejerpantebrev nom. t.kr. 1.036 til sikkerhed for engagement med anden långiver.

Til sikkerhed for mellemværende med Ejerforeningen Kaløvig-Parken er der afgivet pant nom. t.kr. 40, i Grenåvej 4, 8410 Rønde.

Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør t.kr. 65.823 pr. 31. december 2022.

Erik Otto Abildgaard Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Erik Otto Abildgaard Nielsen
Dirigent
ID: a468dcb6-7dc2-4272-998c-4f1f11bafa21
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 03-04-2023 kl.: 09:24:26
Underskrevet med MitID



Erik Otto Abildgaard Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Erik Otto Abildgaard Nielsen
Direktør
ID: a468dcb6-7dc2-4272-998c-4f1f11bafa21
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 03-04-2023 kl.: 09:24:26
Underskrevet med MitID



Erik Otto Abildgaard Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Erik Otto Abildgaard Nielsen
Bestyrelsesmedlem
ID: a468dcb6-7dc2-4272-998c-4f1f11bafa21
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 03-04-2023 kl.: 09:24:26
Underskrevet med MitID



Jens Jørgen Tolstrup Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jens Jørgen Tolstrup Hansen
Bestyrelsesformand
ID: a69e6beb-e32f-40a5-bf77-7559fead3eb2
Tidspunkt for underskrift: 03-04-2023 kl.: 09:02:35
Underskrevet med MitID



Jo Abildgaard

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jo Abildgaard
Bestyrelsesmedlem
ID: 170eab6f-928e-4dd1-b420-6a374edc4f59
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 03-04-2023 kl.: 09:19:06
Underskrevet med MitID



Michael Iuel

Navnet returneret af dansk NemID var:
Michael Iuel
Revisor
ID: 87964845
Tidspunkt for underskrift: 03-04-2023 kl.: 09:30:30
Underskrevet med NemID

NEM ID