

Uniq Huse & Ejendomme ApS
CVR-nr. 34 59 23 22

Årsrapport
1. januar - 31. december 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den 19 / 6 2015

Michael Iuel
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE**Påtegninger**

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	6
---------------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 for Uniq Huse & Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2014.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ebeltoft, den 19 / 6 2015

Direktion

Erik Otto Abildgaard Nielsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne af Uniq Huse & Ejendomme ApS

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Uniq Huse & Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Selskabets ledelse 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion med forbehold.

Forbehold

Grundlag for konklusion med forbehold

Virksomhedens beholdning af råvarer og hjælpematerialer er indregnet i balancen med tkr. 125. Virksomhedens ejer har skønnet lagerværdien ultimo udfra sidste års optælling samt en visuel kontrol og revurdering. Det har ikke været muligt at indhente tilstrækkeligt revisionsbevis for tilstedeværelsen og værdiansættelsen af de ikke-optalte lagervarer. Vi tager derfor forbehold for tilstedeværelsen og værdiansættelsen af beholdning af råvarer og hjælpematerialer.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Konklusion med forbehold

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra de mulige indvirkninger af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grenaa, den 19 / 6 2015

ROBÆK Godkendt Revisionsaktieselskab

Michael Iuel
Statsaut. revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Uniq Huse & Ejendomme ApS Strandgårdshøj 27 A 8400 Ebeltoft
	Telefon: 40 30 39 30
	CVR-nr.: 34 59 23 22
	Stiftet: 13. juni 2012
	Hjemsted: Syddjurs
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
	Dokument ref.: 8172 / MI / OK / JN
Direktion	Erik Otto Abildgaard Nielsen
Revisor	ROBÆK Godkendt Revisionsaktieselskab
Kapitalejere (> 5%)	Erik O. Nielsen Holding ApS
Hovedaktivitet	Selskabets hovedaktiviteter er at drive byggevirksomhed, eje ejendomme og dermed beslægtet aktivitet.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Uniq Huse & Ejendomme ApS for 2014 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet 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 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 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, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger”.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer 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 samt årets forskydning i varebeholdningerne.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 6 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger 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.

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

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. I tilfælde, hvor nettorealisationsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer, råvarer og hjælpematerialer samt ejendomme bestemt for salg opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

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.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde.

Når salgsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller nettorealiseringsværdien, såfremt denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser afhængig af nettoværdien af salgssummen med fradrag af acontofaktureringer og forudbetalinger.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 ejendom, 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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

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, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2014

	2014	2013
	kr.	kr.
BRUTTOFORTJENESTE	1.610.047	2.560.059
1 Personaleomkostninger.....	-1.294.921	-1.739.665
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-528.800	-588.299
Andre driftsomkostninger.....	-38.638	-20.310
DRIFTSRESULTAT	-252.312	211.785
Andre finansielle omkostninger.....	-69.786	-111.389
RESULTAT FØR SKAT	-322.098	100.396
Skat af årets resultat.....	75.244	-26.158
ÅRETS RESULTAT	-246.854	74.238
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	-246.854	74.238
DISPONERET I ALT	-246.854	74.238

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2014
AKTIVER

	2014	2013
	kr.	kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	382.905	1.002.205
Materielle anlægsaktiver	382.905	1.002.205
ANLÆGSAKTIVER	382.905	1.002.205
Råvarer og hjælpematerialer	125.000	125.000
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	1.211.284	1.211.284
Varebeholdninger	1.336.284	1.336.284
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	155.975	243.734
Igangværende arbejder for fremmed regning	0	460.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	25.621	0
Andre tilgodehavender	42.480	116.152
Udskudt skatteaktiv	68.427	0
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	340.000	0
Tilgodehavender	632.503	819.886
Likvide beholdninger	50.000	0
OMSÆTNINGSAKTIVER	2.018.787	2.156.170
AKTIVER	2.401.692	3.158.375

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2014
PASSIVER

	2014	2013
	kr.	kr.
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat.....	-125.090	121.764
2 EGENKAPITAL.....	-45.090	201.764
Hensættelse til udskudt skat	0	6.817
HENSATTE FORPLIGTELSER	0	6.817
Prioritetsgæld.....	765.000	765.000
3 Langfristede gældsforpligtelser	765.000	765.000
Kreditinstitutter.....	1.120.363	631.541
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	30.610	398.313
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	617.463
Selskabsskat.....	0	86.514
Anden gæld.....	526.778	450.963
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	4.031	0
Kortfristede gældsforpligtelser	1.681.782	2.184.794
GÆLDSFORPLIGTELSER	2.446.782	2.949.794
PASSIVER	2.401.692	3.158.375

- 4 Eventualposter mv.
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

	2014	2013
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger.....	1.075.435	1.478.342
Pensioner	167.627	221.053
Andre omkostninger til social sikring	51.859	40.270
	<u>1.294.921</u>	<u>1.739.665</u>

	Primo	Forslag til resultat-disponering	Ultimo
2 Egenkapital			
Virksomhedskapital	80.000	0	80.000
Overført resultat.....	121.764	-246.854	-125.090
	<u>201.764</u>	<u>-246.854</u>	<u>-45.090</u>

Udvikling i virksomhedskapitalen indenfor de sidste 5 år

Selskabsstiftelse den 13. juni 2012.....	80.000
	<u>80.000</u>

Selskabets anpartskapital er opdelt i anparter a kr. 1.000 eller multipla heraf.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld.....	765.000	765.000	690.000
	<u>765.000</u>	<u>765.000</u>	<u>690.000</u>

NOTER

4 **Eventualposter mv.**

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat.

5 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i selskabets ejendom. Ejendom er købt med henblik på videresalg.

Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør 1.211.284 kr. pr. 31. december 2014.

Til sikkerhed for bankgæld er der afgivet et skadesløsbrev - fordringspant nom. 500.000 kr. i følgende aktiver: tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte aktiver udgør 155.975 kr. pr. 31. december 2014.