

Uniq Ejendomme A/S
Strandgårdshøj 27 A
8400 Ebeltoft

CVR-nr. 20416343

ÅRSRAPPORT
1. januar 2025 - 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den 18. marts 2026

Erik Otto Abildgaard Nielsen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	4
Selskabsoplysninger.....	6
Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse.....	11
Aktiver.....	12
Passiver.....	13
Noter.....	14

Uniq Ejendomme A/S

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2025 for Uniq Ejendomme A/S.

Årsregnskabet 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2025.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ebeltoft, den 18. marts 2026

Direktion

Erik Otto Abildgaard Nielsen

Bestyrelse

Jens Jørgen Tolstrup Hansen

Erik Otto Abildgaard Nielsen

Jo Abildgaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Uniq Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Uniq Ejendomme A/S for perioden 1. januar - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2025 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 årsregnskabet, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde årsregnskabet 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.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af selskabet

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 selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Uniq Ejendomme A/S

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Grenaa, den 18. marts 2026

ROBÆK Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nr.: 33946406

Michael Iuel
Statsaut. revisor
mne28602

Uniq Ejendomme A/S

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet: Uniq Ejendomme A/S
Strandgårdshøj 27 A
8400 Ebeltoft

CVR-nr.: 20416343

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Kunde nr.: 8298 / MFI / RD / MJ

Bestyrelse: Jens Jørgen Tolstrup Hansen
Erik Otto Abildgaard Nielsen
Jo Abildgaard

Direktion: Erik Otto Abildgaard Nielsen

Revisor: ROBÆK Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsregnskabet for Uniq Ejendomme A/S for perioden 1. januar - 31. december 2025 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af alle former for afgivne rabatter.

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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter varekøb med fradrag af rabatter, årets forskydning i varebeholdingerne samt omkostninger til salg, reklame, autodrift, administration, lokaler mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere.

Finansielle indtægter og omkostninger

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 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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner, andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn samt låneomkostninger fra specifik og generel låntagning, der direkte vedrører opførelsen af det enkelte aktiv.

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:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

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

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.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

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

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede pengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivning på goodwill tilbageføres ikke.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationseværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til kostpris eller nettorealisationspris, såfremt denne er lavere.

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

Forudbetalinger fra kunder indregnes under forpligtelser.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og indlånskonti i pengeinstitutter, herunder valutakonti og sikringskonti.

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.

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

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter og leverandørgæld, indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

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

RESULTATOPGØRELSE
1. januar - 31. december

	2025 DKK	2024 DKK
Bruttofortjeneste.....	5.328.432	5.844.929
2 Personaleomkostninger.....	-1.233.734	-1.279.262
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	<u>-927.806</u>	<u>-858.678</u>
Resultat før finansielle poster.....	3.166.892	3.706.989
Andre finansielle indtægter.....	9	269
Andre finansielle omkostninger.....	<u>-2.398.191</u>	<u>-2.659.647</u>
Resultat før skat	768.710	1.047.611
Skat af årets resultat.....	<u>-317.359</u>	<u>-367.835</u>
Årets resultat.....	<u>451.351</u>	<u>679.776</u>
Foreslået udbytte.....	160.000	135.000
Overført resultat.....	<u>291.351</u>	<u>544.776</u>
Forslag til resultatdisponering.....	<u>451.351</u>	<u>679.776</u>

BALANCE PR. 31. december
AKTIVER

	2025 DKK	2024 DKK
Grunde og bygninger.....	77.462.082	77.342.102
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	<u>794.079</u>	<u>529.562</u>
Materielle anlægsaktiver.....	<u>78.256.161</u>	<u>77.871.664</u>
Anlægsaktiver.....	<u>78.256.161</u>	<u>77.871.664</u>
Fremstillede varer og handelsvarer.....	<u>208.272</u>	<u>260.272</u>
Varebeholdninger.....	<u>208.272</u>	<u>260.272</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....	67.091	60.844
Igangværende arbejder for fremmed regning.....	184.965	164.500
Andre tilgodehavender.....	<u>2.329</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender.....	<u>254.385</u>	<u>225.344</u>
Likvide beholdninger.....	<u>0</u>	<u>4.965</u>
Omsætningsaktiver.....	<u>462.657</u>	<u>490.581</u>
Aktiver.....	<u>78.718.818</u>	<u>78.362.245</u>

BALANCE PR. 31. december
PASSIVER

	2025 DKK	2024 DKK
Virksomhedskapital.....	2.000.000	2.000.000
Overført resultat.....	11.246.905	10.955.554
Foreslået udbytte.....	160.000	135.000
Egenkapital.....	<u>13.406.905</u>	<u>13.090.554</u>
Hensættelser til udskudt skat.....	<u>861.658</u>	<u>805.153</u>
Hensatte forpligtigelser	<u>861.658</u>	<u>805.153</u>
Prioritetsgæld.....	41.179.429	42.598.817
Gæld til kreditinstitutter.....	6.874.866	7.089.008
Deposita.....	<u>1.486.672</u>	<u>1.460.272</u>
3 Langfristede gældsforpligtigelser.....	<u>49.540.967</u>	<u>51.148.097</u>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtigelser.....	1.427.068	1.354.977
Gæld til kreditinstitutter.....	11.853.922	10.574.191
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	61.693	58.340
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	122.239	92.090
Selskabsskat.....	122.854	53.626
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring.....	448.084	614.258
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	<u>873.428</u>	<u>570.959</u>
Kortfristede gældsforpligtigelser.....	<u>14.909.288</u>	<u>13.318.441</u>
Passiver.....	<u>78.718.818</u>	<u>78.362.245</u>
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

		2025	2024	
		DKK	DKK	
1 Selskabets væsentligste aktiviteter				
Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af investering, renovering, nybygning og udlejning af fast ejendom.				
2 Personaleomkostninger				
Antal personer beskæftiget i gennemsnit.....		3	3	
Lønninger.....		1.012.442	1.066.413	
Pensioner.....		169.382	173.969	
Andre omkostninger til social sikring.....		51.910	38.880	
		<u>1.233.734</u>	<u>1.279.262</u>	
Personaleomkostninger.....				
	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtigelser				
Prioritetsgæld.....	43.831.794	42.438.497	1.259.068	36.364.720
Gæld til kreditinstitutter.....	7.211.008	7.042.866	168.000	1.904.000
Deposita.....	<u>1.460.272</u>	<u>1.486.672</u>	0	<u>1.486.672</u>
Langfristede gældsforpligtigelser.....	<u>52.503.074</u>	<u>50.968.035</u>	<u>1.427.068</u>	<u>39.755.392</u>
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.				
Der påhviler ikke selskabet kautions-, eventual- eller andre forpligtelser.				
Operationelle leasingforpligtelser og andre forpligtelser				
Ingen.				

NOTER

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i selskabets ejendom. Pantet omfatter herudover de til ejendommen hørende produktionsanlæg og maskiner.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 32.670 t.kr.

Til sikkerhed for engagement med anden långiver er deponeret ejerpantebrev nom. 1.036 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med Ejerforeningen Kaløvig-Parken er der afgivet pant nom. 280 t.kr. i Grenåvej 4, 8410 Rønde.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte aktiver udgør 75.201 t.kr. pr. 31. december 2025.