

Uno Service ApS

Vigen 1
9700 Brønderslev

Årsrapport
1. januar 2020 - 31. december 2020

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

30/06/2021

Bruno Kjelgaard Christensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Uno Service ApS Vigen 1 9700 Brønderslev
	CVR-nr: 40619534 Regnskabsår: 01/01/2020 - 31/12/2020
Revisor	RevisorDK Godkendt Revisionsanpartsselskab Erhvervsparken 15 9700 Brønderslev DK Danmark
	CVR-nr: 38257846 P-enhed: 1025726401

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2020 - 31. december 2020 for Uno Service ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Manna, den 30/06/2021

Direktion

Hans Kjelgaard Christensen

Bestyrelse

Bruno Kjelgaard Christensen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejerne i Uno Service ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Uno Service ApS for regnskabsåret 01.01.2020 – 31.12.2020 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR-danske revisorers etiske regler for revisorer, 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 selskabets ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangs konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven

Brønderslev, 30/06/2021

Niels Poulsen , mne3372
Registeret Revisor
RevisorDK Godkendt Revisionsanpartsselskab
CVR: 38257846

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udøve virksomhed med udlejning af ejendomme samt aktiviteter i tilknytning hertil.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

For det kommende år forventes et positivt resultat.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 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 samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen. Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet foretages nedskrivning til lavere genindvindingsværdi.

RESULTAT OPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter. Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Huslejeindtægter er ekskl. opkrævet moms.

Bruttofortjeneste

Ledelsen har valgt ikke at vise nettoomsætningen i resultatopgørelsen, hvorfor omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32. Bruttofortjeneste indeholder andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, nedskrivninger af tilgodehavender mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster- og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat

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 poster direkte på egenkapitalen.

Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi og beregnes med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på aktiver, hvorpå der ikke er skattemæssig afskrivningsret, f.eks. kontorbygninger. Udskudt skat måles på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen i de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris.

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmidler og inventar måles efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kistprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Driftsmidler og inventar	5 år	0 kr.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Aktiver med en kostpris på under kr. 30.700 anses for beløbsmæssigt uvæsentlige og omkostningsføres i anskaffelsesåret under posten "Andre eksterne omkostninger".

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen.

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 indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Udbytte

Forslag til udbytte indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. I posten medregnes eventuelle ekstraordinære udbytter, der er udloddet i regnskabsåret.

Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat

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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder værdien 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 nettorealisationsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2020 - 31. dec. 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		74.418	53.781
Personaleomkostninger	1	-3.318	-249
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-16.625	-7.500
Resultat af ordinær primær drift		54.475	46.032
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.529.714	0
Andre finansielle indtægter		500	400
Nedskrivning af finansielle aktiver		0	-1.331
Øvrige finansielle omkostninger		-74.376	-29.759
Ordinært resultat før skat		1.510.313	15.342
Skat af årets resultat	2	-334.636	-3.000
Årets resultat		1.175.677	12.342
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.175.677	12.342
I alt		1.175.677	12.342

Balance 31. december 2020

Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsjendomme		5.075.001	1.891.643
Produktionsanlæg og maskiner		42.375	22.500
Materielle anlægsaktiver i alt	3	5.117.376	1.914.143
Anlægsaktiver i alt		5.117.376	1.914.143
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		60.554	63.049
Tilgodehavender i alt		60.554	63.049
Likvide beholdninger		0	79.262
Omsætningsaktiver i alt		60.554	142.311
AKTIVER I ALT		5.177.930	2.056.454

Balance 31. december 2020

Passiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Registreret kapital mv.		40.000	40.000
Andre reserver		0	644.768
Overført resultat		1.832.787	12.342
Egenkapital i alt		1.872.787	697.110
Hensættelse til udskudt skat		484.867	151.100
Hensatte forpligtelser i alt		484.867	151.100
Gæld til realkreditinstitutter		1.038.856	1.114.296
Kreditinstitutter i øvrigt		1.211.584	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	2.250.440	1.114.296
Gæld til realkreditinstitutter		164.000	33.638
Gæld til banker		186.856	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		101.116	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		117.864	60.310
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		569.836	93.948
Gældsforpligtelser i alt		2.820.276	1.208.244
PASSIVER I ALT		5.177.930	2.056.454

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2020 - 31. dec. 2020

	Registreret kapital mv.	Andre reserver	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	40.000	644.768	12.342	697.110
Årets resultat	0	0	1.175.677	1.175.677
Overført fra overkurs ved emission	0	-644.768	644.768	0
Egenkapital, ultimo	40.000	0	1.832.787	1.872.787

Noter

1. Personaleomkostninger

	2020	2019
	kr.	kr.
Løn og gager	2.905	0
Andre omkostninger til social sikring	412	249
	<u>3.318</u>	<u>249</u>

2. Skat af årets resultat

	2020	2019
	kr.	kr.
Aktuel skat	0	3.000
Regulering skat tidligere år	869	0
Ændring af udskudt skat	333.767	0
	<u>334.636</u>	<u>3.000</u>

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendomme kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	1.211.643	30.000
Tilgang	1.653.644	36.500
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	2.865.287	66.500
Opskrivninger primo	680.000	0
Årets opskrivning	1.529.714	0
Opskrivninger ultimo	2.209.714	0
Af- og nedskrivning primo	0	-7.500
Årets afskrivning	0	-16.625
Tilbageførsel ved afgang	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	0	-24.125
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.075.001	42.375

Selskabets investeringsejendomme består af 4 boligudlejningsejendomme beliggende i Brønderslev Kommune. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af boligejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav. For ejendommene er der ved beregningen anvendt et afkast på 6-8 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen, ejendommens beliggenhed mv.

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Kreditinstitutter	1.114.296	75.440	1.038.856	737.096
Anden kreditgiver	1.300.144	88.560	1.211.584	857.344
	2.414.440	164.000	2.250.440	1.594.440

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen.

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter i alt tkr. 1.114 er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør tkr. 2.775.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut i alt tkr. 186 er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør tkr. 510

Til sikkerhed for gæld til anden kreditgiver i alt tkr. 1.300 er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør tkr. 2.300

7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2020
Gennemsnitligt antal ansatte	1