

Uno Service ApS

CVR-nr.: 40619534

Vigen 1
9700 Brønderslev

Årsrapport
1. januar 2021 - 31. december 2021

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

31/05/2022

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: 01/01/2021 - 31/12/2021
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 2021 - 31. december 2021 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 30/05/2022

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 01.01.2021 – 31.12.2021 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, 30/05/2022

Verner Freundlich Larsen ,mne862
Registreret 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 gælds metode 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. 2021 - 31. dec. 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		661.838	74.418
Personaleomkostninger	1	-15.428	-3.318
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-16.625	-16.625
Resultat af ordinær primær drift		629.785	54.475
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.050.039	1.529.714
Andre finansielle indtægter		0	500
Øvrige finansielle omkostninger		-109.015	-74.376
Ordinært resultat før skat		1.570.809	1.510.313
Skat af årets resultat	2	-352.368	-334.636
Årets resultat		1.218.441	1.175.677
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.218.441	1.175.677
I alt		1.218.441	1.175.677

Balance 31. december 2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsjendomme		6.350.000	5.075.001
Produktionsanlæg og maskiner		25.750	42.375
Materielle anlægsaktiver i alt	3	6.375.750	5.117.376
Anlægsaktiver i alt		6.375.750	5.117.376
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		149.504	60.554
Andre tilgodehavender		70.000	0
Tilgodehavender i alt		219.504	60.554
Likvide beholdninger		0	0
Omsætningsaktiver i alt		219.504	60.554
AKTIVER I ALT		6.595.254	5.177.930

Balance 31. december 2021

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Registreret kapital mv.		40.000	40.000
Overført resultat		3.051.228	1.832.787
Egenkapital i alt		3.091.228	1.872.787
Hensættelse til udskudt skat		724.309	484.867
Hensatte forpligtelser i alt		724.309	484.867
Gæld til realkreditinstitutter		1.076.231	1.038.856
Kreditinstitutter i øvrigt		1.098.436	1.211.584
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	2.174.667	2.250.440
Gæld til realkreditinstitutter		164.000	164.000
Gæld til banker		44.330	186.856
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.480	101.116
Skyldig selskabsskat		112.926	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		281.314	117.864
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		605.050	569.836
Gældsforpligtelser i alt		2.779.717	2.820.276
PASSIVER I ALT		6.595.254	5.177.930

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2021 - 31. dec. 2021

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	40.000	1.832.787	1.872.787
Årets resultat		1.218.441	1.218.441
Egenkapital, ultimo	40.000	3.051.228	3.091.228

Noter

1. Personaleomkostninger

	2021	2020
	kr.	kr.
Løn og gager	15.005	2.905
Andre omkostninger til social sikring	423	412
	<u>15.428</u>	<u>3.318</u>

2. Skat af årets resultat

	2021	2020
	kr.	kr.
Aktuel skat	112.926	0
Regulering skat tidligere år	0	869
Ændring af udskudt skat	239.442	333.767
	<u>352.368</u>	<u>334.636</u>

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendomme kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	2.825.286	66.500
Tilgang	224.961	0
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	3.050.247	66.500
Opskrivninger primo	2.249.714	0
Årets opskrivning	1.050.039	0
Opskrivninger ultimo	3.299.753	0
Af- og nedskrivning primo	0	-24.125
Årets afskrivning	0	-16.625
Tilbageførsel ved afgang	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	0	-40.750
Regnskabsmæssig værdi ultimo	6.350.000	25.750

Selskabets investeringsejendomme består af 4 boligudlejningsejendomme beliggende i Brønderslev Kommune. Ejendommenes 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	1.115.231	75.000	1.076.231	740.231
Anden kreditgiver	1.187.436	89.000	1.098.436	742.436
	2.338.667	164.000	2.174.667	1.482.667

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen.

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter i alt tkr. 1.115 er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør tkr. 3.350.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut i alt tkr. 44 er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør tkr. 575

Til sikkerhed for gæld til anden kreditgiver i alt tkr. 1.187 er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør tkr. 3.000

7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2021
Gennemsnitligt antal ansatte	1