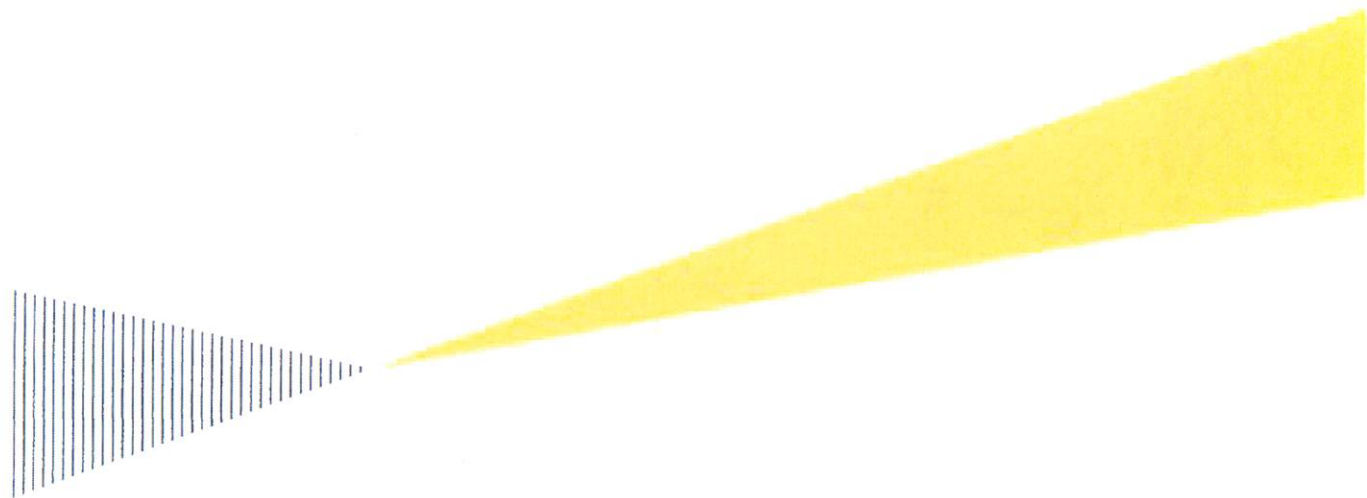


Uniteck Invest ApS

Nattergalevej 2, 2630 Taastrup

CVR-nr. 30 70 75 67



Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 9. juni 2017

Som dirigent

Kristian Kjær



Building a better
working world



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Uniteck Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Taastrup, den 9. juni 2017

Direktion:



Kristian Lundgaard Kjær

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Uniteck Invest ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Uniteck Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 for 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.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen 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.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Overtrædelse af skattelovgivningen

Selskabet har i strid med skattelovgivningen ikke indberettet udbytteskat af det udloddede udbytte for regnskabsåret 2015, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Forholdet er bragt i orden forud for revisionens afslutning i 2017.

København, den 9. juni 2017
Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28


Lissen Fagerlin Hammer
statsaut. revisor



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Uniteck Invest ApS
Adresse, postnr., by	Nattergalevej 2, 2630 Taastrup
CVR-nr.	30 70 75 67
Hjemstedskommune	Furesø
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Kristian Lundsgaard Kjær
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4, Postboks 250, 2000 Frederiksberg
Bankforbindelse	Jyske Bank

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at beskæftige sig med ejendoms- og selskabsinvesteringer samt handels- og ingeniørvirksomhed. Selskabet fungerer som et holdingselskab.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2016 udviser et underskud på 550.140 kr. mod et overskud på 292.541 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på 1.610.081 kr.

Årets resultat er væsentligt påvirket af tab på afhændede kapitalandele samt udlån til disse.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af selskabets finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2016	2015
	Bruttofortjeneste	218.749	250.811
2	Personaleomkostninger	0	0
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-246.000	-246.000
	Resultat før finansielle poster	-27.251	4.811
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	225.000	447.163
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	97.288	0
3	Finansielle indtægter	5.904	69.499
4	Finansielle omkostninger	-877.147	-276.469
	Resultat før skat	-576.206	245.004
5	Skat af årets resultat	26.066	47.537
	Årets resultat	-550.140	292.541
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	100.000	101.200
	Overført resultat	-650.140	191.341
		-550.140	292.541

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2016	2015
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	5.166.000	5.412.000
		<u>5.166.000</u>	<u>5.412.000</u>
7	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	84.000	870.951
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	20.000	20.000
		<u>104.000</u>	<u>890.951</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>5.270.000</u>	<u>6.302.951</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	5.406	35.048
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.140.070	1.283.590
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	78.199	78.199
	Andre tilgodehavender	199.570	0
	Periodeafgrænsningsposter	0	3.763
		<u>1.423.245</u>	<u>1.400.600</u>
	Likvide beholdninger	<u>52.518</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.475.763</u>	<u>1.400.600</u>
	AKTIVER I ALT	<u>6.745.763</u>	<u>7.703.551</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2016	2015
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	1.010.081	1.660.221
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	100.000	101.200
	Egenkapital i alt	1.610.081	2.261.421
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	468.621	522.246
	Hensatte forpligtelser i alt	468.621	522.246
	Gældsforpligtelser		
8	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	3.747.390	3.964.457
		3.747.390	3.964.457
	Kortfristede gældsforpligtelser		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	217.067	213.856
	Gæld til banker	0	100.790
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	8.679
	Gæld til tilknyttede virksomheder	87.253	246.928
	Skyldig selskabsskat	8.048	16.342
	Anden gæld	607.303	368.832
		919.671	955.427
	Gældsforpligtelser i alt	4.667.061	4.919.884
	PASSIVER I ALT	6.745.763	7.703.551

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
 10 Sikkerhedsstillelser



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitaloppgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	500.000	1.660.221	101.200	2.261.421
Årets resultat	0	-650.140	100.000	-550.140
Udbytte	0	0	-101.200	-101.200
Egenkapital 31. december 2016	500.000	1.010.081	100.000	1.610.081

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Uniteck Invest ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 udarbejdes ikke koncernregnskab.

Alene ændringer til præsentation og oplysninger

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015 med ændringer til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ingen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen i regnskabsåret eller for sammenligningstallene. Årsregnskabet er derfor aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændringsloven har alene medført nye eller ændrede præsentations- og oplysningskrav, som er indarbejdet i årsregnskabet.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes som omsætning i takt med udlejningen ydes, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udlejning.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Grunde og bygninger	25-40 år
---------------------	----------

Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

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 godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden og de danske dattervirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Tilskud uden modydelse i koncernforhold

Tilskud givet til dattervirksomheder uden modydelse indregnes som en kapitaltilførsel under posten kapitalandele i dattervirksomheder. Tilskud modtaget fra dattervirksomheder indregnes som modtaget udbytte fra dattervirksomheden.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Hensættelse til udskudt skat beregnes efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, bortset fra midlertidige forskelle, som opstår på anskaffelsestidspunktet for aktiver og forpligtelser, og som hverken påvirker resultatet eller den skattepligtige indkomst, samt midlertidige forskelle på skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Rentebærende gæld vedrørende investeringsejendomme måles efterfølgende til kursværdi. Kursreguleringer indregnes i resultatopgørelsen sammen med værdireguleringer af investeringsejendomme under andre driftsindtægter/-udgifter. Anden gæld måles efterfølgende til amortiseret kostpris svarende til den nominelle restgæld.

Forpligtelser i henhold til boligreguleringslovens § 18 og 18b oplyses som andre økonomiske forpligtelser.

2 Personaleomkostninger

Der er ikke udbetalt lønninger og gager i regnskabsåret.

kr.	2016	2015
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	5.829	63.101
Andre finansielle indtægter	75	6.398
	<u>5.904</u>	<u>69.499</u>
4 Finansielle omkostninger		
Nedskrivning af finansielle aktiver og tab ved salg af kapitalandele	645.335	73.599
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	64.694	11.827
Andre finansielle omkostninger	167.118	191.043
	<u>877.147</u>	<u>276.469</u>
5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	26.048	44.243
Årets regulering af udskudt skat	-53.625	-91.780
Regulering af skat vedrørende tidligere år	1.511	0
	<u>-26.066</u>	<u>-47.537</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2016	6.150.000
Kostpris 31. december 2016	6.150.000
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	738.000
Årets afskrivninger	246.000
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	984.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	5.166.000

7 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	I alt
Kostpris 1. januar 2016	870.951	20.000	890.951
Afgang i årets løb	-745.336	0	-745.336
Kostpris 31. december 2016	125.615	20.000	145.615
Nedskrivning	-41.615	0	-41.615
Værdireguleringer 31. december 2016	-41.615	0	-41.615
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	84.000	20.000	104.000

Navn	Retsform	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital kr.	Resultat kr.
Uniteck ApS	ApS	DK-Taastrup	100,00 %	134.117	-338.019
Uniteck Holding AB	AB	Sverige	100,00 %	-40.494	-79.409
Uniteck Fästighedsbolaget AB (datterdatter)	AB	Sverige	100,00 %	130.563	21.015
Uniteck AB (datterdatter)	AB	Sverige	51,00 %	148.384	109.469
Ejendomsselskabet Mus ApS	ApS	DK-Værløse	33,33 %	99.827	-15.371

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

8 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2016	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.964.457	217.067	3.747.390	2.845.842
	<u>3.964.457</u>	<u>217.067</u>	<u>3.747.390</u>	<u>2.845.842</u>

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet kautionerer for det associerede selskab Ejendomsselskabet MUS ApS.

Selskabet er som administrationselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2013 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. juli 2012 eller senere.

10 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld, 3.747 t.kr., er der afgivet sikkerhed i følgende aktiver:

Grunde og bygninger, regnskabsmæssig værdi 5.166 t.kr.

Til sikkerhed for alt mellemværende med Jyske Bank er lagt et ejerpantebrev på 300 t.kr. med pant i selskabets ejendom.