

Uniteck Invest ApS

Walgerholm 17, Jonstrup, 3500 Værløse

CVR-nr. 30 70 75 67



Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 31. maj 2016

Som dirigent:


.....
Kristian Lundsgaard Kjær



Building a better
working world



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Uniteck Invest 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Værløse, den 31. maj 2016

Direktion:

Kristian Lundsgaard Kjær



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Uniteck Invest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Uniteck Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens 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 virksomhedens 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.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 31. maj 2016

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28


Lissen Pøgelin Hammer
statsaut. revisor


Peter Andersen
statsaut. revisor





Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Uniteck Invest ApS
Adresse, postnr., by	Walgerholm 17, Jonstrup, 3500 Værløse
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

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 2015 udviser et overskud på 292.541 kr. mod -117.457 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på 2.261.421 kr.

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.	2015	2014
	Bruttofortjeneste	250.811	161.186
2	Personaleomkostninger	0	0
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-246.000	-246.000
	Resultat af primær drift	4.811	-84.814
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	447.163	0
3	Finansielle indtægter	69.499	8.478
4	Finansielle omkostninger	-276.469	-116.076
	Resultat før skat	245.004	-192.412
5	Skat af årets resultat	47.537	74.955
	Årets resultat	<u>292.541</u>	<u>-117.457</u>
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	101.200	99.800
	Overført resultat	191.341	-217.257
		<u>292.541</u>	<u>-117.457</u>



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	5.412.000	5.658.000
		<u>5.412.000</u>	<u>5.658.000</u>
7	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	870.951	436.767
	Kapitalandele i associerede virksomheder	20.000	20.000
		<u>890.951</u>	<u>456.767</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>6.302.951</u>	<u>6.114.767</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	35.048	8.088
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.283.590	1.331.989
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	78.199	75.555
	Tilgodehavende selskabsskat	0	184.902
	Periodeafgrænsningsposter	3.763	3.763
		<u>1.400.600</u>	<u>1.604.297</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>196.351</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.400.600</u>	<u>1.800.648</u>
	AKTIVER I ALT	<u>7.703.551</u>	<u>7.915.415</u>



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	PASSIVER		
	Egenkapital		
8	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	1.660.221	1.468.880
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	101.200	99.800
	Egenkapital i alt	2.261.421	2.068.680
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	522.246	614.026
	Hensatte forpligtelser i alt	522.246	614.026
	Gældsforpligtelser		
9	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	3.964.457	4.177.901
		3.964.457	4.177.901
	Kortfristede gældsforpligtelser		
9	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	213.856	211.115
	Gæld til banker	100.790	0
	Kreditinstitutter i øvrigt	0	146.678
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.679	3.922
	Gæld til tilknyttede virksomheder	246.928	447.163
	Gæld til associerede virksomheder	0	1.968
	Skyldig selskabsskat	16.342	0
	Anden gæld	368.832	243.962
		955.427	1.054.808
	Gældsforpligtelser i alt	4.919.884	5.232.709
	PASSIVER I ALT	7.703.551	7.915.415

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



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	500.000	1.468.880	99.800	2.068.680
Årets resultat	0	191.341	101.200	292.541
Udloddet udbytte	0	0	-99.800	-99.800
Egenkapital 31. december 2015	500.000	1.660.221	101.200	2.261.421



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Uniteck Invest ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 udarbejdes ikke koncernregnskab.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Afskrivninger omfatter af- og nedskrivninger af immaterielle og 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:

Bygninger	25-40 år
-----------	----------

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Posten omfatter modtagne udbytter fra tilknyttede og associerede virksomheder i det omfang, udbyttet ikke overstiger den akkumulerede indtjening i den associerede virksomhed i ejerperioden.

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 aconto-skatteordningen m.v.



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder 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.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles til kostpris. Udbytte, der overstiger den akkumulerede indtjening i den tilknyttede eller den associerede virksomhed i ejerperioden, behandles som en reduktion af kostprisen. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealisationsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse. Såfremt der er indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest for hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver, der genererer uafhængige pengestrømme. Aktiverne nedskrives til genindvindingsværdien, som udgør den højeste værdi af kapitalværdien og nettosalgsprisen (genvindingspris), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Nedskrivning på en gruppe af aktiver fordeles således, at der først nedskrives på goodwill og derefter forholdsmæssigt på de øvrige aktiver.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Udbytte, som foreslås deklareret for regnskabsåret, præsenteres 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 tilknyttede virksomheder. Tilskud modtaget fra dattervirksomheder indregnes som modtaget udbytte fra dattervirksomheden.

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 acontoskatte.

Hensættelse til udskudt skat beregnes efter den balanceorienterede gælds metode 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.



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Personaleomkostninger

Der er ikke udbetalt lønninger og gager i regnskabsåret.

kr.	<u>2015</u>	<u>2014</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	63.101	8.478
Andre finansielle indtægter	6.398	0
	<u>69.499</u>	<u>8.478</u>
4 Finansielle omkostninger		
Nedskrivning af finansielle aktiver	73.599	0
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	11.827	12.163
Andre finansielle omkostninger	191.043	103.913
	<u>276.469</u>	<u>116.076</u>
5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	44.243	18.498
Årets regulering af udskudt skat	-91.780	-93.453
	<u>-47.537</u>	<u>-74.955</u>

6 Materielle anlægsaktiver

kr.	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2015	6.150.000
Kostpris 31. december 2015	6.150.000
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	492.000
Årets afskrivninger	246.000
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	738.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>5.412.000</u>



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	I alt
Kostpris 1. januar 2015	436.767	20.000	456.767
Tilgang i årets løb	507.783	0	507.783
Afgang i årets løb	-73.599	0	-73.599
Kostpris 31. december 2015	870.951	20.000	890.951
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	870.951	20.000	890.951

kr.	Retsform	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
Dattervirksomheder					
Saxe Process AB	AB	Sverige	50,10 %	399.100	-388.492
Saxe Process ApS	ApS	DK-Værløse	50,10 %	218.494	241.934
Uniteck ApS	ApS	DK-Værløse	100,00 %	697.136	324.871
Uniteck Holding AB	AB	Sverige	100,00 %	40.610	7.259
Uniteck Fästighedsbolaget AB (datterdatter)	AB	Sverige	100,00 %	161.684	117.797
kr.	Retsform	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
Ejendomsselskabet Mus ApS	ApS	DK-Værløse	33,33 %	115.197	-10.678

kr. 2015 2014

8 Selskabskapital

Selskabskapitalen er fordelt således:

Anparter, 1 stk. a nom. 500.000,00 kr.	500.000	500.000
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>

Selskabets anpartskapital har uændret været 500.000 kr. de seneste 5 år.

9 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 2.396.479 kr. senere end 5 år fra balancedagen.

kr.	Gæld i alt 31/12 2015	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.178.313	213.856	3.964.457	2.396.479
	<u>4.178.313</u>	<u>213.856</u>	<u>3.964.457</u>	<u>2.396.479</u>



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

10 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld, 4.178 t.kr., er der afgivet sikkerhed i følgende aktiver:

Grunde og bygninger, regnskabsmæssig værdi 5.412 t.kr.

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

11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet kautionerer for datterselskabet SAXE Process ApS' engagement med Jysk Bank, som pr. 31. december udgør en bankgæld på 3.374 t.kr.

Selskabet kautionerer for det associerede selskabet Ejendomsselskabet MUS APS.

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