

Uniteck Invest ApS

Baldershøj 36 A

2635 Ishøj

CVR-nr. 30 70 75 67

Årsrapport

2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling

den 28/2 2020



Kristian Kjær
Dirigent

Indhold

Contents

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring	4
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar – 31. december 2019	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Balancen fortsat	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11



Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019 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 2019 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen indstiller til Generalforsamlingen lukning af datterselskabet Uniteck-Unicheck

Ishøj, den 28. februar 2020

Direktion:



.....

Kristian Kjær

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i Uniteck Invest ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Uniteck Invest ApS for regnskabsåret 1. januar 2019 – 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 – 31. december 2019 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

Fremhævelse af forhold vedrørende den udvidede gennemgang

Selskabet er med virkning for indeværende regnskabsår blevet omfattet af revisionspligt, og det er i den forbindelse besluttet at få foretaget udvidet gennemgang af årsregnskabet. Vi skal fremhæve, som det fremgår af årsregnskabet, at der ikke er foretaget udvidet gennemgang eller revision af sammenligningstallene i årsregnskabet.

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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

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

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

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 udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors erklæring

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.

København, den 28. februar 2020
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28


Lissen Fagerlin Hammer
statsaut. revisor
mne27747



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Uniteck Invest ApS
Adresse, postnr., by	Baldershøj 36 A, 2635 Ishøj
CVR-nr.	30 70 75 67
Stiftet	28. juni 2007
Regnskabsår	1. januar – 31. december 2019
Direktion	Kristian Kjær
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 28. februar 2020, kl. 15.00 på selskabets adresse

Beretning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på 672.156 kr. mod et underskud på 384.939 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på 1.648.082 kr. Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

Væsentlige fejl.

Der konstateret fejl i indregning af kapitalandele på 100.000 kr. og tilgodehavende i tilknyttede virksomheder på 200.000 kr. og gæld tilknyttede virksomheder på 100.000 kr. vedrørende regnskabsåret 2018.

Sammenligningstal i 2018 er tilrettet. Tilretningen har ingen effekt på resultatopgørelse, og egenkapital. Det har alene effekt på balancesummen, som for 2018 er rettet til 6.267.963 kr. Der henvises endvidere til omtalen i anvendt regnskabspraksis.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2019

Resultatopgørelse

Note	kr.	<u>2019</u>	<u>2018</u> Ikke underlagt udvidet gennemgang
	Bruttofortjeneste	354.923	290.147
2	Personale omkostninger	-	-
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	- 126.000	- 126.000
	Resultat før finansielle poster	228.923	164.147
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-	-
3	Finansielle indtægter	582.827	-
4	Finansielle omkostninger	- 149.669	- 556.172
	Resultat før skat	662.081	- 392.025
5	Skat af årets resultat	10.075	7.086
	Årets resultat	672.156	- 384.939
	 Forslag til resultatdisponering		
	Forslået udbytte indregnet under egenkapitalen	-	-
	Overført resultat	672.156	- 384.939
		<u>672.156</u>	<u>- 384.939</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2019

Balance

Note	kr.	<u>2019</u>	<u>2018</u> Ikke underlagt udvidet gennemgang
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
6	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	4.788.000	4.914.000
		<u>4.788.000</u>	<u>4.914.000</u>
7	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	144.000	144.000
		<u>144.000</u>	<u>144.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>4.932.000</u>	<u>5.058.000</u>
Omsætningaktiver			
Tilgodehavender			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	247.415	280.130
	Tilgodehavende selskabsskat	-	13.318
	Andre tilgodehavender	-	907
	Periodeafgrænsningsposter	-	179.300
		<u>247.415</u>	<u>473.655</u>
	Likvide beholdninger	<u>885.464</u>	<u>736.309</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.132.880</u>	<u>1.209.963</u>
	AKTIVER I ALT	<u>6.064.880</u>	<u>6.267.963</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2019

Balancen fortsat

Note	kr.	<u>2019</u>	<u>2018</u> Ikke underlagt udvidet gennemgang
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat tidligere år	1.148.082	475.926
	Egenkapital i alt	1.648.082	975.926
	Gældsforpligtelser		
9	Langfristede gældsforpligtelser		
	Udskudt skat	395.779	450.979
	Gæld til realkreditinstitutter	3.542.594	3.722.860
		3.938.373	4.173.839
	Kortfristede gældsforpligtelser		
9	Kortfristet del af langfristet gæld	180.266	176.433
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.000	-
	Gæld til tilknyttede virksomheder	79.646	240.070
	Skyldig selskabsskat	15.405	-
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	28.524	26.280
	Anden gæld	131.400	675.415
	Periodeafgrænsningsposter	35.184	-
		478.426	1.118.198
	Gældsforpligtelser i alt	4.416.798	5.292.037
	PASSIVER I ALT	6.064.880	6.267.963

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

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2019

Egenkapitalopgørelse

kr	Selskabskapital	Overført resultat	Forslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	500.000	475.926	-	975.926
Overført via resultatdisponering	-	672.156	-	672.156
Egenkapital 31. december 2019	500.000	1.148.082	-	1.648.082

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2019

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Uniteck Invest ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 udarbejdes ikke koncernregnskab.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Væsentlige fejl.

Der konstateret fejl i indregning af kapitalandele på 100.000 kr. og tilgodehavende i tilknyttede virksomheder på 200.000 kr. og gæld tilknyttede virksomheder på 100.000 kr. vedrørende regnskabsåret 2018.

Sammenligningstal i 2018 er tilrettet. Tilretningen har ingen effekt på resultatopgørelse, og egenkapital. Det har alene effekt på balancesummen, som for 2018 er rettet til 6.267.963 kr. Der henvises endvidere til omtalen i ledelsesberetningen.

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:

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

Restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Grunde afskrives ikke.

Indtægter af kapitalandele i datter- 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 acontoskatteordningen m.v.

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 åretsresultat, 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 administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

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.

Finansielle aktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I kostprisen indgår købsvederlaget opgjort til dagsværdi med tillæg af direkte købsomkostninger. Hvis der er indikation på nedskrivningsbehov, foretages nedskrivningstest. Hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

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

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 særskiltpost under egenkapitalen.

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 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

2. Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

3. Finansielle indtægter

	<u>2019</u>	<u>2018</u> Ikke underlagt udvidet gennemgang
Gevinst mellemværende Uniteck Holding AB	109.830	-
Gevinst mellemværende Saxe Process	472.997	-
	<u>582.827</u>	<u>-</u>

4. Finansielle omkostninger

Nedskrivninger af finansielle aktiver og tab ved salg af kapitalandele	-	-
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	-	424.421
Andre finansielle omkostninger	149.669	131.751
	<u>149.669</u>	<u>556.172</u>

5. Skat af årets resultat

Beregning af årets skattepligtige indkomst	-	17.405	34.806
Årets regulering af udskudt skat	27.480	-	27.720
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-	-	-
	<u>10.075</u>	<u>7.086</u>	<u>7.086</u>

6. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
kr.	
Kostpris 1. januar 2019	<u>6.150.000</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>6.150.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	1.236.000
Årets af- og nedskrivninger	<u>126.000</u>
	<u>1.362.000</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u><u>4.788.000</u></u>

7. Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris 1. januar 2019	185.615
Tilgang i årets løb	-
Afgang i årets løn	-
Kostpris 31. december 2019	<u>185.615</u>
Værdiregulering 1. januar 2019	- 41.615
Værdiregulering 31. december 2019	<u>- 41.615</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>144.000</u>

8. Tilknyttede virksomheder

Navn	Retsform	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital kr.	Resultat kr.
Sicodan ApS	ApS	DK-Ishøj	100,00%	98.525	30.669
Uniteck - Unicheck ApS	ApS	DK-Ishøj	100,00%	125.978	- 44.124

9. Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2019	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.722.860	180.266	3.542.594	2.781.490
	<u>3.722.860</u>	<u>180.266</u>	<u>3.542.594</u>	<u>2.781.490</u>

10. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

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

11. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld, 3.723 t.kr., er der afgivet sikkerhed i følgende aktiver: Grunde og bygninger, regnskabsmæssig værdi 4.788 t.kr. Til sikkerhed for alt mellemværende med Jyske Bank er lagt et ejerpantebrev på 300 t.kr. med pant i selskabets ejendom.