

UBA Invest ApS

Pilevej 4
5800 Nyborg


CVR.nr.: 31 42 32 01

ÅRSRAPPORT 2018

Regnskabsperiode: 1/1 2018 - 31/12 2018

(11. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
8. februar 2019



Ulrik Bo Andersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>SIDE</u>
Selskabsoplysninger	3.
Ledelsespåtegning	4.
Ledelsesberetning	5.
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6.
Resultatopgørelse 1/1 2018 - 31/12 2018	10.
Balance pr. 31/12 2018	11.
Noter	13.

Selskabsoplysninger

Selskab

UBA Invest ApS
Pilevej 4
5800 Nyborg

CVR.nr.: 31 42 32 01

Telefon: 31 33 82 21
E-mail: ua@expuri.com

Regnskabsperiode: 1/1 2018 - 31/12 2018

Stiftelsesdato: 7/5 2008

Bankforbindelse:

Nordea Bank Danmark A/S
Hjallesevej 126
5230 Odense M

Direktion

Ulrik Bo Andersen

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2018 for

UBA 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. 31/12 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/1 2018 - 31/12 2018.

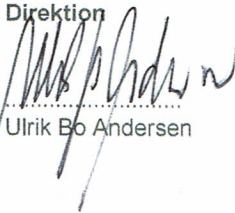
Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Selskabet opfylder fortsat betingelserne for fravalg af revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 6. februar 2019

Direktion



Ulrik Bo Andersen

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er konsulentforretning. Herudover udøver selskabet formuepleje primært gennem udlejningsaktiviteter.

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

Selskabets årsrapport for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt ydelsen er leveret inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter direkte omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning, herunder ekstern bistand.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder indtægter fra udlejningsvirksomhed.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige virksomheder.

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.

Udbytte fra andre kapitalandele og værdipapirer indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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 posteringer 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

De materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og eventuelle nedskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsesprisen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af aktivernes forventede brugstid og restværdier.

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Det er fravalgt at vise noter for de materielle anlægsaktiver.

De materielle anlægsaktiver afskrives lineært på baggrund af følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi af kostpris
Grunde og bygninger	10-30 år	0 %

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde hvor kostprisen overstiger nettorealisationsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Deposita indregnes til kostpris.

Tilgodehavender

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

Udskudt skatteaktiv

Ved beregning af skatteværdien af fremførselsberettigede underskud mv. anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter samt kontantbeholdninger omregnet til balancedagens valutakurs.

Anvendt regnskabspraksis

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 netto-skatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

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 nominal værdi.

Resultatopgørelse 1/1 2018 - 31/12 2018

Note	<u>2018</u>	<u>2017</u>
BRUTTOFORTJENESTE	1.064.391	1.903.934
1 Personaleomkostninger	-509.430	-834.297
Af- og nedskrivninger	<u>-212.852</u>	<u>-81.181</u>
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT	342.109	988.456
Andre finansielle indtægter	131.281	66.243
Finansielle omkostninger	<u>-67.824</u>	<u>-62.458</u>
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	405.566	992.241
2 Skat af årets resultat	<u>-85.827</u>	<u>-213.493</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>319.739</u>	<u>778.748</u>
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Foreslået udbytte indregnet i egenkapitalen	54.000	52.900
Overført resultat	<u>265.739</u>	<u>725.848</u>
I ALT	<u>319.739</u>	<u>778.748</u>

Balance pr. 31/12 2018
Aktiver

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Grunde og bygninger	6.676.273	4.334.233
Materielle anlægsaktiver i alt	6.676.273	4.334.233
Andre værdipapirer og kapitalandele, som er anlægsaktiver	36.000	36.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	36.000	36.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT	6.712.273	4.370.233
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	25.000	264.240
Andre tilgodehavender	229.328	196.430
Tilgodehavender i alt	254.328	460.670
Likvide beholdninger	173.914	1.334.052
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	428.242	1.794.722
AKTIVER I ALT	7.140.515	6.164.955

Balance pr. 31/12 2018
Passiver

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
3 Virksomhedskapital	125.000	125.000
4 Overført resultat	3.656.826	3.391.087
Forslag til udbytte	54.000	52.900
EGENKAPITAL I ALT	3.835.826	3.568.987
5 Anden langfristet gæld	2.911.766	2.043.995
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.911.766	2.043.995
5 Kortfristet del af langfristet gæld	105.000	71.528
Kortfristet gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	48.984	47.557
Anden gæld	238.939	432.888
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	392.923	551.973
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	3.304.689	2.595.968
PASSIVER I ALT	7.140.515	6.164.955
6 Pantsætning og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2018	2017
Note 1 - Personalemkostninger		
Gennemsnitlig antal beskæftigede i regnskabsåret	1	1
Gager og lønninger	484.343	782.342
Pensionsbidrag	19.500	44.100
Andre omkostninger til social sikring	5.587	7.855
	509.430	834.297
Note 2 - Skat		
Skat af årets resultat:		
Skat af årets skattepligtige indkomst	116.358	228.118
Regulering af udskudt skat (indtægt)	-30.531	-14.625
	85.827	213.493
Note 3 - Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	125.000	125.000
Virksomhedskapital ved regnskabsårets udløb	125.000	125.000
Selskabskapitalen er fordelt i kapitalandele á kr. 1.000.		
Note 4 - Overført resultat		
Overført resultat primo	3.391.087	2.665.239
Årets resultat	319.739	778.748
Til disposition i alt	3.710.826	3.443.987
Foreslået udbytte for året	-54.000	-52.900
	3.656.826	3.391.087
Note 5 - Langfristede gældsforpligtelser		
Realkredit	3.016.766	2.115.523
Gæld i alt	3.016.766	2.115.523
Kortfristet del (1. års afdrag)	-105.000	-71.528
Langfristet gæld	2.911.766	2.043.995
Heraf forfalder efter mere end 5 år	2.491.000	1.750.779

NOTER

Note 6 - Pantsætning og sikkerhedsstillelser

Selskabet har stillet pant i ejendomme over for bank og realkreditinstitutter for i alt 3.727 tkr. Ejendommene har pr. 31. december 2018 en bogført værdi på 6.676 tkr. (4.334 tkr. pr. 31/12 2017) og en bogført gæld på 3.017 tkr. (2.115 tkr. pr. 31/12 2017)