

Uniinvest ApS
(CVR-nr. 32 27 31 22)Krabbegårdsvej 57
5330 Munkebo**ÅRSRAPPORT 2023**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. juni 2024

Dirigent

Ole Hoffmann Hansen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2 - 4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 31. december 2023, aktiver	10
Balance pr. 31. december 2023, passiver	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 – 15

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 for Uniinvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 31. maj 2024

Direktion:

Ole Hoffmann Hansen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Uniinvest ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Uniinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelse i henhold til disse krav og IESBA Code. 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.
- 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 konklusioner 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 blandt andet 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.

Odense, den 31. maj 2024

SØBY REVISORER A/S

Godkendte Revisorer

CVR-nr. 19 12 57 42



Lonnie Regitze Østervig

Registreret revisor

mne34095

SELSKABSOPLYSNINGER**Selskabet**

Uniinvest ApS
Krabbegårdsvej 57
5330 Munkebo

CVR-nr.: 32 27 31 22
Stiftet: 20. juni 2009
Hjemsted: Kerteminde
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Ole Hoffmann Hansen

Revision

SØBY REVISORER A/S
Godkendte Revisorer
Landbrugsvej 4
5260 Odense S

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter:

Selskabets hovedaktivitet er investering i fast ejendom samt aktiviteter i tilknytning hertil.

Usædvanlige forhold:

Ingen.

Usikkerhed ved indregning eller måling:

Værdiansættelsen af kapitalandelen kan være usikker, da der ikke er brugt eksterne rådgivere.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold:

Selskabets resultat og økonomiske udvikling blev ringere end forventet i den senest offentliggjorte årsrapport, og årets resultat anses for ikke tilfredsstillende.

Selskabet har således pr. 31. december 2023, tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen. Ledelsen vil i henhold til selskabslovens §119 på den forestående generalforsamling redegøre for, at selskabskapitalen forventes reetableret ved egen fremtidig indtjening.

Årsregnskabet er derfor aflagt under forudsætning om going concern, bl.a. baseret på en forventning om, at virksomhedens drift for de kommende år forbedres yderligere i forhold til tidligere år.

Selskabets ejer har afgivet støtteerklæring overfor selskabet, hvor de bekræfter, at de vil stille den fornødne likviditet til rådighed.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Uniinvest ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede og associerede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

Et negativt resultat fra en tilknyttet og associeret virksomhed indregnes kun i resultatopgørelsen, hvis resultatet påvirker værdien af de indregnede kapitalandele, en eventuel mellemregning mellem selskaberne eller, en retlig eller faktisk forpligtelse stillet for den tilknyttede virksomhed.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring 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.

Selskabet indgår i sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele består af kommanditandele og anparter i komplementarselskab. Kommanditandele måles efter pro-rata konsolideringsmetoden og anparter efter indre værdis metode på balancedagen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af andre værdipapirer og kapitalandele vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat og udskudt skat

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien 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.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE FOR 2023

<u>Note</u>	<u>2023 i hele kr.</u>	<u>2022 i 1.000 kr.</u>
Indtægter af finansielle anlægsaktiver	-863.122	-295
Andre eksterne omkostninger	-21.844	-21
DRIFTSRESULTAT	-884.966	-316
2. Finansielle indtægter	0	136
3. Finansielle omkostninger	-369.663	-131
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	-1.254.629	-311
4. Skat af årets resultat	34.560	33
ÅRETS RESULTAT	-1.220.069	-278
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:		
Nettoopskrivning efter indre værdis metode	-863.122	-295
Overført resultat	-356.947	17
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
Disponeret i alt	-1.220.069	-278

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023

AKTIVER

<u>Note</u>	<u>31/12 2023</u> <u>i hele kr.</u>	<u>31/12 2022</u> <u>i 1.000 kr.</u>
ANLÆGSAKTIVER:		
Finansielle anlægsaktiver:		
5. Andre værdipapirer og kapitalandele	3.628.834	4.492
ANLÆGSAKTIVER I ALT	3.628.834	4.492
 OMSÆTNINGSAKTIVER:		
Tilgodehavender:		
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	34.560	32
Andre tilgodehavender	43.824	148
	<u>78.384</u>	<u>180</u>
Likvide beholdninger	22.437	8
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	100.821	188
AKTIVER I ALT	3.729.655	4.680

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023

PASSIVER

<u>Note</u>	31/12 2023 <u>i hele kr.</u>	31/12 2022 <u>i 1.000 kr.</u>
EGENKAPITAL:		
Anpartskapital	125.000	125
Reserve for nettoopskriv. efter den indre værdis metode	996.782	1.860
Overført resultat	-1.065.432	-709
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
EGENKAPITAL I ALT	<u>56.350</u>	<u>1.276</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Mellemregning tilknyttede virksomheder	3.638.961	3.392
Anden gæld	<u>34.344</u>	<u>12</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	<u>3.673.305</u>	<u>3.404</u>
PASSIVER I ALT	<u><u>3.729.655</u></u>	<u><u>4.680</u></u>
2. USIKKERHED OM GOING CONCERN		
6. EVENTUALPOSTER		
7. PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER		
8. NÆRTSTÅENDE PARTER		
9. OPLYSNINGER OM VÆSENTLIGE USIKKERHEDER, USÆDVANLIGE FORHOLD OG EFTERFØLGENDE BEGIVENHEDER		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	31/12 2023 i hele kr.	31/12 2022 i 1.000 kr.
EGENKAPITAL		
Anpartskapital:		
Saldo primo	125.000	125
Saldo ultimo	125.000	125
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode:		
Saldo primo	1.859.904	2.155
Årets resultat	-863.122	-295
Saldo ultimo	996.782	1.860
Overført resultat:		
Saldo primo	-708.485	-726
Årets resultat	-356.947	17
Saldo ultimo	-1.065.432	-709
Foreslået udbytte:		
Saldo primo	0	0
Betalt udbytte	0	0
Årets resultat	0	0
Saldo ultimo	0	0
EGENKAPITAL, ULTIMO	56.350	1.276

NOTER

Note1. **USIKKERHED OM GOING CONCERN:**

Selskabet er omfattet af reglerne om kapitaltab; Selskabslovens §119, idet selskabet ultimo har tabt hele sin egenkapital. Selskabet forventer øget omsætning samt tilpasning af omkostninger i de kommende år, og det forventes at selskabskapitalen vil være genetableret ved egenindjtening i løbet af 1-3 år

Årsregnskabet er derfor aflagt under forudsætning om going concern, bl.a. baseret på en forventning om, at virksomhedens drift for de kommende år forbedres yderligere i forhold til tidligere år

Selskabets ejer har afgivet støtteerklæring overfor selskabet, hvor de bekræfter, at de vil stille den fornødne likviditet til rådighed

	2023 i hele kr.	2022 i 1.000 kr.
2. FINANSIELLE INDTÆGTER:		
Renteindtægter m.v. i øvrigt	0	136
3. FINANSIELLE OMKOSTNINGER:		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	135.246	130
Andre renteomkostninger	234.417	1
	<u>369.663</u>	<u>131</u>
4. SKAT AF ÅRETS RESULTAT:		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Skatteværdi overført sambeskatning	-34.560	-33
Regulering af udskudt skat	0	0
	<u>-34.560</u>	<u>-33</u>

NOTER

Note

5. ANDRE VÆRDIPAPIRER OG KAPITALANDELE:

	Andre værdipapirer og kapitalandele			
Kostpris				
Kostpris 1. januar 2023				2.632.052
Tilgang				0
Afgang				<u>0</u>
Kostpris 31. december 2023				<u>2.632.052</u>
Op- og nedskrivninger				
Op- og nedskrivninger 1. januar 2023				1.859.904
Årets resultat				-947.463
Årets andel af egenkapitalregulering				84.341
Udbytte				<u>0</u>
Op- og nedskrivninger 31. december 2023				<u>996.782</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023				<u>3.628.834</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele:				
	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Stemme- og ejerandel</u>	<u>Regnskabs- mæssig værdi</u>
KS Essen Centrum	24.365.030	-6.361.540	140/940	<u>3.628.834</u>

NOTER

Note

6. **EVENTUALPOSTER M.V.:**

Resthæftelse som kommanditist t.kr. 5.184.

Selskabet hæfter solidarisk med sambeskattede selskaber for skat af de sambeskattede selskabers indkomst.

Koncernens samlede skatteforpligtelse fremgår af årsrapporten for Hoffman Hansen Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

7. **PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER:**

Ingen.

8. **NÆRTSTÅENDE PARTER:**

Ejerforhold:

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller anpartskapitalen:

Hoffmann Hansen Holding ApS.

9. **OPLYSNINGER OM VÆSENTLIGE USIKKERHEDER, USÆDVANLIGE FORHOLD OG EFTERFØLGENDE BEGIVENHEDER:**

Ingen.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Ole Hoffmann Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Ole Hoffmann Hansen

Direktør

ID: ef9cf5dd-6152-47eb-99bf-f085730d7236

Tidspunkt for underskrift: 04-06-2024 kl.: 11:02:53

Underskrevet med MitID



Ole Hoffmann Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Ole Hoffmann Hansen

Dirigent

ID: ef9cf5dd-6152-47eb-99bf-f085730d7236

Tidspunkt for underskrift: 04-06-2024 kl.: 11:02:53

Underskrevet med MitID



Lonnie Regitze Østervig

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lonnie Regitze Østervig

Revisor

ID: 77f5811e-4d8d-4507-9f42-6affb069f449

Tidspunkt for underskrift: 04-06-2024 kl.: 11:12:37

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: f16093JzyWt251835204

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.