

Uniroc Ejendomme II ApS

Stubberupvej 3, 4140 Borup

CVR-nr. 35 86 27 22

Årsrapport

2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. august 2020.

John Larsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 for Uniroc Ejendomme II ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Borup, den 28. august 2020

Direktion

John Larsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Uniroc Ejendomme II ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Uniroc Ejendomme II ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er 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 - 31. december 2019 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 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Glostrup, den 28. august 2020

PKF Munkebo Vindelev

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 14 11 92 99

H. Munkebo Christiansen
Statsautoriseret revisor
mne3644

Selskabsoplysninger

Selskabet	Uniroc Ejendomme II ApS Stubberupvej 3 4140 Borup
	CVR-nr.: 35 86 27 22
	Stiftet: 30. maj 2014
	Hjemsted: Køge Kommune
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 6. regnskabsår
Direktion	John Larsen
Revision	PKF Munkebo Vindelev, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Hovedvejen 56 2600 Glostrup
Bankforbindelse	Nordea Bank, Algade 16, 1. sal, 4000 Roskilde
Modervirksomhed	Uniroc Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i investering i og udlejning af fast ejendom m.v.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør -1.186 t.kr. mod -985 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet har tabt mere end 50 % af selskabskapitalen og er således omfattet af kapitaltabsreglerne, jf. selskabslovens § 119 om reetablering af selskabskapitalen. Selskabet forventer at kunne reetablere denne ved fremtidig indtjening. Se endvidere note 1.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Uniroc Ejendomme II ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende ejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Uniroc Ejendomme II ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bruttotab	-834.809	-585.459
Øvrige finansielle omkostninger	-685.428	-677.997
Resultat før skat	-1.520.237	-1.263.456
2 Skat af årets resultat	334.452	277.960
Årets resultat	-1.185.785	-985.496
 Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-1.185.785	-985.496
Disponeret i alt	-1.185.785	-985.496

Balance 31. december

Aktiver			
Note		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	<u>28.253.868</u>	<u>28.253.868</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>28.253.868</u>	<u>28.253.868</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>28.253.868</u>	<u>28.253.868</u>
Omsætningsaktiver			
4	Udskudte skatteaktiver	<u>98.129</u>	<u>226.137</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>98.129</u>	<u>226.137</u>
	Likvide beholdninger	<u>321.917</u>	<u>626.443</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>420.046</u>	<u>852.580</u>
	Aktiver i alt	<u>28.673.914</u>	<u>29.106.448</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2019	2018
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	50.000	50.000
6 Overført resultat	-6.681.266	-5.495.482
Egenkapital i alt	-6.631.266	-5.445.482
Gældsforpligtelser		
7 Deposita	177.000	150.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	177.000	150.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	306.950	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	34.526.144	34.103.176
Anden gæld	272.586	298.754
Periodeafgrænsningsposter	22.500	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	35.128.180	34.401.930
Gældsforpligtelser i alt	35.305.180	34.551.930
Passiver i alt	28.673.914	29.106.448

- 1 Usikkerhed om going concern
- 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 9 Eventualposter

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Selskabet har tabt over halvdelen af selskabskapitalen. Ledelsen har opnået tilsagn om finansiering til sikring af fortsat drift fra tilknyttet virksomhed, under projektudviklingsperioden.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-334.452	-393.224
Årets regulering af udskudt skat	0	115.264
	<u>-334.452</u>	<u>-277.960</u>

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	<u>28.253.868</u>	<u>28.253.868</u>
Kostpris 31. december	<u>28.253.868</u>	<u>28.253.868</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>28.253.868</u>	<u>28.253.868</u>

Ejendommen er erhvervet med henblik på projektudvikling.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

4. Udskudte skatteaktiver

Udskudte skatteaktiver 1. januar	226.137	347.910
Regulering primo	0	-6.509
Regulering af udskudt skat, sambeskatningsbidrag	-128.008	0
Udskudt skat af årets resultat	0	-115.264
	<u>98.129</u>	<u>226.137</u>
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Fremført underskud fra tidligere år	<u>98.129</u>	<u>226.137</u>
	<u>98.129</u>	<u>226.137</u>

Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>		
5. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital 1. januar	50.000	50.000		
	50.000	50.000		
6. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar	-5.495.481	-4.509.985		
Årets overførte overskud eller underskud	-1.185.785	-985.497		
	-6.681.266	-5.495.482		
7. Gældsforpligtelser				
	Gæld i alt	Kortfristet	Langfristet	Restgæld
	31/12 2019	del af lang-	gæld	efter 5 år
	31/12 2019	fristet gæld	31/12 2019	efter 5 år
Deposita	177.000	0	177.000	177.000
	177.000	0	177.000	177.000

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 15.615 t.kr., der giver pant i ejendommen Østre Teglgade 2, matr.nr. 450, Kongens Enghave. Ejerpantebrevene er i egen beholdning.

9. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Uniroc Holding ApS, CVR-nr. 15 82 31 78, som administrationsselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse overfor Skattestyrelsen fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.