

Unionkul Warehouse A/S

Kalkbrænderiløbskaj 4
2100 København Ø

CVR-nr. 11 98 05 03

Årsrapport for 2017/18

(31. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 26. november 2018

Claus Høxbro
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for Unionkul Warehouse A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. november 2018

Direktion

Klaus Kastbjerg

Bestyrelse

Klaus Kastbjerg
menigt medlem

Anne-Louise Kastbjerg
menigt medlem

Claus Høxbro
menigt medlem

Keld Bjerregaard
formand

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Unionkul Warehouse A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Unionkul Warehouse A/S for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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". 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 bevis 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 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 specifikt 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang 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.

Hellerup, den 26. november 2018

CVR-nr. 33 25 68 76



Carsten Madsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne10068

Selskabsoplysninger

Selskabet

Unionkul Warehouse A/S
Kalkbrænderiløbskaj 4
2100 København Ø

CVR-nr.: 11 98 05 03

Regnskabsperiode: 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Stiftet: 1. marts 1988

Hjemsted: København

Bestyrelse

Klaus Kastbjerg, menigt medlem
Anne-Louise Kastbjerg, menigt medlem
Claus Høxbro, menigt medlem
Keld Bjerregaard, formand

Direktion

Klaus Kastbjerg

Revisor

Crowe
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a.
Rygårds Allé 104
2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i besiddelse af investerings- og udlejningsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et underskud på kr. 8.002.785, og selskabets balance pr. 30. juni 2018 udviser en egenkapital på kr. 16.871.308.

Vurdering af ejendomme og ejendomme i tilknyttede virksomheder

Investeringsejendomme måles på balancedagen til forsigtig dagsværdi og værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien er pr. 30. juni 2018 beregnet ved brug af en afkastbaseret model af det fremtidige driftsafkast. Dagsværdien er baseret på ledelsens skøn under hensyntagen til beliggenhed, markedets afkastkrav samt ejendommenes særlige beskaffenhed (bygning på lejet grund). I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan investeringsejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Vi henviser til noten ”Investeringsejendomme”.

Tilknyttede virksomheders årsrapport indeholder projektejendomme der indregnes til kostpris

Koncernens likviditet finansierer selskabets kortfristet gæld.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Unionkul Warehouse A/S for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år

Resultatopgørelsen

Generelt

Drift af investeringsejendomme m.v. indeholder lejeindtægter, ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Driftsomkostninger omfatter ejendomsskat, forsikringer, vedligeholdelse samt andre ejendomsrelaterede udgifter, som ikke afholdes af lejer.

I andre eksterne omkostninger indregnes omkostninger til det administrative personale, ledelse, kontorlokaler og kontoromkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-20 år	0-25 %

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 i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsjendomme omfatter investering i bygninger på lejet grund måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien. Udbytte fra dattervirksomheden, der forventes vedtaget inden godkendelsen af moderselskabets årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse

1. juli 2017 - 30. juni 2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> t.kr.
Drift af investeringsejendomme m.v.		2.132.148	1.593
Af- og nedskrivninger		-9.951.907	-11
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>2.700.000</u>	<u>155</u>
Afkast af investeringsejendomme m.v.		-5.119.759	1.737
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-3.711.171	-193
Finansielle indtægter		8.662	25
Finansielle omkostninger		<u>-395.563</u>	<u>-173</u>
Resultat før skat		-9.217.831	1.396
Skat af årets resultat	2	<u>1.215.046</u>	<u>-370</u>
Årets resultat		<u><u>-8.002.785</u></u>	<u><u>1.026</u></u>
 Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		0	4.834
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	-193
Overført resultat		<u>-8.002.785</u>	<u>-3.615</u>
		<u><u>-8.002.785</u></u>	<u><u>1.026</u></u>

Balance pr. 30. juni 2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		20.700.000	18.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>10.320.207</u>	<u>15.202</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>31.020.207</u>	<u>33.202</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	<u>80.134</u>	<u>3.678</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>80.134</u>	<u>3.678</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>31.100.341</u>	<u>36.880</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	4.834
Tilgodehavender fra lejer		247.915	35
Periodeafgrænsningsposter		<u>438.318</u>	<u>390</u>
Tilgodehavender		<u>686.233</u>	<u>5.259</u>
Likvide beholdninger		<u>61.132</u>	<u>50</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>747.365</u>	<u>5.309</u>
Aktiver i alt		<u>31.847.706</u>	<u>42.189</u>

Balance pr. 30. juni 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		638.000	638
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	1.822
Overført resultat		16.233.308	9.242
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	4.834
Egenkapital	5	16.871.308	16.536
Hensættelse til udskudt skat		2.542.888	3.758
Hensatte forpligtelser i alt		2.542.888	3.758
Banklån		7.424.171	8.132
Selskabsskat		0	312
Langfristede gældsforpligtelser	6	7.424.171	8.444
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	1.404.569	1.408
Banker		0	130
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.519.604	9.933
Anden gæld		231.120	328
Periodeafgrænsningsposter		5.660	0
Deposita		1.848.386	1.652
Kortfristede gældsforpligtelser		5.009.339	13.451
Gældsforpligtelser i alt		12.433.510	21.895
Passiver i alt		31.847.706	42.189
Støtteerklæring	7		
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Noter

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	kr.	t.kr.
1 Personalemkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

Selskabet har ingen ansatte foruden direktøren, direktøren modtager ikke vederlag.

2 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	0	324
Regulering af udskudt skat	-1.210.199	46
Regulering af udskudt skat tidligere år	<u>-4.847</u>	<u>0</u>
	<u>-1.215.046</u>	<u>370</u>

3 Materielle anlægsaktiver

	<u>Investeringseje</u>	<u>Andre anlæg,</u>
	<u>ndomme</u>	<u>driftsmateriel</u>
		<u>og inventar</u>
Kostpris 1. juli 2017	1.546.163	16.723.507
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>5.069.531</u>
Kostpris 30. juni 2018	<u>1.546.163</u>	<u>21.793.038</u>
Opskrivninger 1. juli 2017	16.453.837	0
Årets opskrivninger	<u>2.700.000</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 30. juni 2018	<u>19.153.837</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2017	0	1.520.924
Årets nedskrivninger	0	9.371.188
Årets afskrivninger	<u>0</u>	<u>580.719</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2018	<u>0</u>	<u>11.472.831</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018	<u>20.700.000</u>	<u>10.320.207</u>

Noter

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	kr.	t.kr.
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. juli 2017	1.855.175	607
Tilgang i årets løb	<u>113.715</u>	<u>1.249</u>
Kostpris 30. juni 2018	<u>1.968.890</u>	<u>1.856</u>
Værdireguleringer 1. juli 2017	1.822.415	2.015
Årets resultat	<u>-3.711.171</u>	<u>-193</u>
Værdireguleringer 30. juni 2018	<u>-1.888.756</u>	<u>1.822</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018	<u>80.134</u>	<u>3.678</u>

Noter

5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis meto- de	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. juli 2017	638.000	1.822.415	9.241.510	4.833.765	16.535.690
Kapitaltilskud	0	0	13.172.168	0	13.172.168
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-4.833.765	-4.833.765
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-1.822.415	1.822.415	0	0
Årets resultat	0	0	-8.002.785	0	-8.002.785
Egenkapital 30. juni 2018	638.000	0	16.233.308	0	16.871.308

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2017	Gæld 30. juni 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banklån	9.540.026	8.828.740	1.404.569	1.805.895
Selskabsskat	311.805	0	0	0
	9.851.831	8.828.740	1.404.569	1.805.895

7 Støtteerklæring

Koncernens likviditet finansierer selskabets kortfristet gæld.

8 Eventualposter mv.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Unionkul Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen

Noter

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er stillet solidarisk selvskyldnerkaution overfor gæld til pengeinstitut i tiknyttede virksomheder, maksimalt t.kr. 8.200.

Selskabet har stillet garanti overfor Udviklingselskabet By & Havn I/S m.m. på t.kr. 2.135.