



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

UNIONKUL EJENDOMME A/S
KALKBRÆNDERILØBSKAJ 4, 2100 KØBENHAVN Ø
ÅRSRAPPORT
2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 29. november 2016

Claus Høxbro

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Unionkul Ejendomme A/S Kalkbrænderiløbskaj 4 2100 København Ø
	CVR-nr.: 16 92 98 83
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. juli 2015 - 30. juni 2016
Bestyrelse	Klaus Kastbjerg Anne-Louise Kastbjerg Claus Høxbro Keld Bjergegaard
Direktion	Klaus Kastbjerg
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Unionkul Ejendomme 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. november 2016

Direktion

Klaus Kastbjerg

Bestyrelse

Klaus Kastbjerg

Anne-Louise Kastbjerg

Claus Høxbro

Keld Bjerregaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Unionkul Ejendomme A/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Unionkul Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 29. november 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Carsten Madsen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i besiddelse af kapitalandele i investeringsejendomsselskaber, projektejendomsselskaber og udviklingsejendomsselskaber samt konsulentvirksomhed.

Vurdering af ejendomme i datter- og associerede selskaber

Datter- og associerede virksomheders årsrapporter indeholder investeringsejendomme som på balancedagen måles til forsigtig dagsværdi. Investeringsejendommenes dagsværdi er pr. 30. juni 2016 beregnet ved kapitalisering af det fremtidige driftsafkast samt projektejendomme som måles til kostpris. Kapitaliseringen er baseret på ledelsens skøn under hensyntagen til ejendommenes særlige beskaffenhed (bygning på lejet grund), beliggenhed og afkastkrav. Vi henviser til noten "Kapitalandele i datter- og associerede virksomheder".

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016 udviser et resultat på DKK 4.250.952 mod DKK 27.298.384 for perioden 1. juli 2014 - 30. juni 2015. Balancen viser en egenkapital på DKK 73.431.003

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Unionkul Ejendomme A/S for 2015/16 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 tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af 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 den lavere genindvindingsværdi.

Generelt

I nettoomsætning indregnes udviklingshonorar m.v.

I andre driftsindtægter indregnes administrationsbidrag m.v.

I andre eksterne omkostninger indregnes omkostninger til det administrative personale, ledelse, kontorlokaler, kontoromkostninger m.v.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheder og associerede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

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.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Indretning af lejede lokaler.....	8 år	100%

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.

BALANCEN**Finansielle anlægsaktiver**

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

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder 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 og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheder og associerede virksomheders underbalance.

Finansielle anlægsaktiver omfatter desuden unoterede aktier, der ikke forventes afhændet. Disse aktier måles til dagsværdi på balancedagen.

Tilgodehavender

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

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
BRUTTOTAB.....		-635.119	10.929.378
DRIFTSRESULTAT.....		-635.119	10.929.378
Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder.....		4.186.931	18.773.597
Indtægter af andre kapitalandele og værdipapirer.....		181.455	0
Andre finansielle indtægter.....	1	0	95
Andre finansielle omkostninger.....	2	-117	-262
RESULTAT FØR SKAT.....		3.733.150	29.702.808
Skat af årets resultat.....	3	517.802	-2.404.424
ÅRETS RESULTAT.....		4.250.952	27.298.384
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		21.729.548	16.541.536
Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		4.186.931	18.844.288
Anvendt af tidligere års overskud.....		-21.665.527	-8.087.440
I ALT.....		4.250.952	27.298.384

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Indretning af lejede lokaler.....		40.000	0
Materielle anlægsaktiver.....	4	40.000	0
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		42.261.040	56.268.945
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		8.664.879	6.757.736
Andre værdipapirer.....		465.296	0
Finansielle anlægsaktiver.....	5	51.391.215	63.026.681
ANLÆGSAKTIVER.....		51.431.215	63.026.681
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		21.729.548	16.541.536
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		30.400	30.400
Udsudte skatteaktiver.....		517.802	0
Andre tilgodehavender.....		0	10.005.000
Tilgodehavender.....		22.277.750	26.576.936
Likvider.....		2.398	22.460
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		22.280.148	26.599.396
AKTIVER.....		73.711.363	89.626.077

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Selskabskapital.....		525.000	525.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		1.917.701	15.983.830
Overført overskud.....		49.258.754	54.067.913
Forslag til udbytte.....		21.729.548	16.541.536
EGENKAPITAL.....	6	73.431.003	87.118.279
Selskabsskat.....		0	2.404.424
Langfristede gældsforpligtelser.....		0	2.404.424
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		125.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		56.250	0
Anden gæld.....		99.110	103.374
Kortfristede gældsforpligtelser.....		280.360	103.374
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		280.360	2.507.798
PASSIVER.....		73.711.363	89.626.077
 Eventualposter mv.	 7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Finansielle indtægter i øvrigt.....	0	95	
	0	95	
Andre finansielle omkostninger			2
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	117	262	
	117	262	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	2.404.424	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-300.169	0	
Regulering af udskudt skat.....	-217.633	0	
	-517.802	2.404.424	
Materielle anlægsaktiver			4
		Indretning af lejede lokaler	
Tilgang.....		40.000	
Kostpris 30. juni 2016.....		40.000	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016.....		40.000	
Finansielle anlægsaktiver			5
	Kapitalandele i datter- virksomheder	Kapitalandele i as- socierede virk- somheder	Andre værdipapir- er
Kostpris 1. juli 2015.....	41.711.600	5.331.250	0
Tilgang.....	1.965.368	0	490.983
Kostpris 30. juni 2016.....	43.676.968	5.331.250	490.983
Opskrivninger 1. juli 2015.....	14.557.344	1.426.486	0
Årets resultat.....	2.279.788	1.907.143	181.455
Udbytte.....	-16.572.527	0	0
Reguleringer i forbindelse med spaltning i datterselskab.....	-1.680.533	0	-207.142
Opskrivninger 30. juni 2016.....	-1.415.928	3.333.629	-25.687
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016.....	42.261.040	8.664.879	465.296

NOTER

Note

Kapitalandele i dattervirksomheder (kr.)

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Stemme- og ejerandel
Færgehavnens Avislager ApS.....	2.265.442	-535.117	100 %
Unionkul Frihavnen ApS.....	8.356.565	70.269	100 %
Ejendomsselskabet Pritzels Fabrik ApS.....	15.630.604	903.653	100 %
Unionkul Stubbeløb A/S.....	921.182	-196.008	100 %
Th. Nielsen Prøvestenen ApS.....	2.626.841	114.972	100 %
Unionkul Skudehavnen ApS.....	7.810.466	1.124.332	100 %
Frihavnens Værkstedcenter ApS.....	2.081.707	34.336	100 %
Christiansholms Ø ApS.....	63.638	9.135	75 %
Urban Silo ApS.....	2.520.509	756.500	100 %

Kapitalandele i associerede virksomheder (kr.)

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Stemme- og ejerandel
HH2 ApS	1.145.334	185.969	25 %
Udviklingselskabet CØ P/S.....	9.160.787	5.169.317	37,50 %
Komplementarselskabet CØ ApS.....	41.855	1.780	37,50 %
Fortkaj 30 Nordhavn ApS.....	9.855.110	-44.890	50 %

Ved værdiansættelsen af investeringsejendomme i tilknyttede virksomheder er der pr. 30.06.2016 anvendt kapitaliseringsfaktor på 15 for investeringsejendomme hvor der er aktuel forventning om køb af grund, kapitaliseringsfaktor på 10 for investeringsejendomme på lejet grund samt kapitaliseringsfaktor på 20 for investeringsejendomme på egen grund. Byggeprojekter optages til kostpris.

Dagsværdien på selskabernes investeringsejendomme er baseret på beliggenhed, markedets krav til afkast og ejendommenes særlige beskaffenhed (bygninger på lejet grund). En ændring i ledelsens vurdering af dagsværdi vil påvirke den indregnede værdi i balancen.

NOTER

Note

Egenkapital

6

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. juli 2015.....	525.000	15.983.830	54.067.913	16.541.536	87.118.279
Egenkapitalbevægelser					
dattervirksomheder.....			283.841		283.841
Betalt udbytte.....				-16.541.536	-16.541.536
Regulering vedr. spaltning					
dattervirksomheder.....		-1.680.533			-1.680.533
Udbytte i tilknyttede					
virksomheder.....		-16.572.527	16.572.527		
Forslag til årets					
resultatdisponering.....		4.186.931	-21.665.527	21.729.548	4.250.952
Egenkapital 30. juni 2016.....	525.000	1.917.701	49.258.754	21.729.548	73.431.003

Eventualposter mv.

7

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 selskab UMK ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8

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