

## **Unionkul Ejendomme A/S**

Kalkbrænderiløbskaj 4  
2100 Østerbro

CVR-nr. 16 92 98 83

### **Årsrapport for 2017/18**

(25. regnskabsår)

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

---

Claus Høxbro  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter til årsrapporten	12

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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 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  
menigt medlem

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejeren i Unionkul Ejendomme A/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Unionkul Ejendomme 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

<b>Selskabet</b>	Unionkul Ejendomme A/S Kalkbrænderiløbskaj 4 2100 Østerbro  CVR-nr.: 16 92 98 83  Regnskabsperiode: 1. juli 2017 - 30. juni 2018 Stiftet: 1. marts 1993  Hjemsted: København
<b>Bestyrelse</b>	Klaus Kastbjerg, menigt medlem Anne-Louise Kastbjerg, menigt medlem Claus Høxbro, menigt medlem Keld Bjerregaard, menigt medlem
<b>Direktion</b>	Klaus Kastbjerg
<b>Revisor</b>	Crowe Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a. Rygårds Allé 104 2900 Hellerup

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i besiddelse af kapitalandele i investerings- og projektejendomsselskaber.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på kr. 21.475.740, og selskabets balance pr. 30. juni 2018 udviser en egenkapital på kr. 111.058.818.

Tilknyttede virksomheders årsrapporter indeholder investeringsejendomme som på balancedagen måles til forsigtig dagsværdi og værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien er pr. 30. juni 2018 beregnet ved brug af en afkastbaseret model af det fremtidigedriftsafkast. Dagsværdien er baseret på ledelsens skøn under hensyntagen til beliggenhed, markedetsafkastkrav samt ejendommenes særlige beskaffenhed (bygning på lejet grund). I den udstrækning markedetsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan investeringsejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Vi henviser til noten ”Kapitalandele i tilknyttede virksomheder”.

Tilknyttede- og associerede virksomheders årsrapporter indeholder projektejendomme som indregnes til kostpris. Vi henviser til noten ”Kapitalandele i tilknyttede virksomheder”.

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 Ejendomme A/S for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Generelt**

I omsætning indregnes udviklingshonorar og administrationshonorar ekskl. moms.

I andre driftsindtægter indregnes realisationsavancer m.v.

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

#### **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 og associerede virksomheder**

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

#### **Skat af årets resultat**

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.

## **Balancen**

#### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder**

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

Kapitalandele i tilknyttede 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.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.



## Anvendt regnskabspraksis

Tilknyttede og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives 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, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække tilknyttede og associerede virksomheders underbalance.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen 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.

### Selskabsskat 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

## **Anvendt regnskabspraksis**

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

## Resultatopgørelse

### 1. juli 2017 - 30. juni 2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> t.kr.
<b>Bruttoresultat</b>		<b>8.455.461</b>	<b>7.592</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomhe		3.326.589	3.886
Resultat af kapitalandele i associerede virksomhed		10.608.907	1.653
Finansielle indtægter	2	1.079	0
Finansielle omkostninger		-292.212	0
<b>Resultat før skat</b>		<b>22.099.824</b>	<b>13.131</b>
Skat af årets resultat	3	-624.084	-1.269
<b>Årets resultat</b>		<b><u>21.475.740</u></b>	<b><u>11.862</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		0	13.015
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		10.712.534	3.066
Overført resultat		10.763.206	-4.219
		<b><u>21.475.740</u></b>	<b><u>11.862</u></b>

## Balance pr. 30. juni 2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>40</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>40</b></u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	80.449.618	44.447
Kapitalandele i associerede virksomheder	5	21.211.462	10.817
Tilgodehavender i associerede virksomheder		<u>10.001.079</u>	<u>0</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u><b>111.662.159</b></u>	<u><b>55.264</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>111.662.159</b></u>	<u><b>55.304</b></u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	13.015
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	30
Andre tilgodehavender		<u>875.000</u>	<u>875</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>875.000</b></u>	<u><b>13.920</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>15.735</b></u>	<u><b>8</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>890.735</b></u>	<u><b>13.928</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>112.552.894</b></u></u>	<u><u><b>69.232</b></u></u>

## Balance pr. 30. juni 2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		525.000	525
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		15.505.211	4.984
Overført resultat		95.028.607	47.200
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	13.015
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b><u>111.058.818</u></b>	<b><u>65.724</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		0	3
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>3</u></b>
Selskabsskat		1.430.328	1.197
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b><u>1.430.328</u></b>	<b><u>1.197</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	56
Anden gæld		63.748	2.252
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>63.748</u></b>	<b><u>2.308</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.494.076</u></b>	<b><u>3.505</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>112.552.894</u></b>	<b><u>69.232</u></b>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Noter

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	kr.	t.kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<p>Selskabet har ingen ansatte foruden direktøren, direktøren modtager ikke vederlag.</p>		
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra associerede virksomheder	<u>1.079</u>	<u>0</u>
	<u><b>1.079</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	1.430.328	1.269
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-802.724	0
Regulering af udskudt skat tidligere år	<u>-3.520</u>	<u>0</u>
	<u><b>624.084</b></u>	<u><b>1.269</b></u>
<b>4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. juli 2017	44.659.798	43.678
Tilgang i årets løb	<u>47.941.679</u>	<u>983</u>
Kostpris 30. juni 2018	<u>92.601.477</u>	<u>44.661</u>

## Noter

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	kr.	t.kr.
<b>4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder (fortsat)</b>		
Værdireguleringer 1. juli 2017	-213.701	-1.416
Årets resultat	3.326.589	3.886
Udbytte modtaget	-14.908.566	-2.684
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	<u>-356.181</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 30. juni 2018	<u>-12.151.859</u>	<u>-214</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018</b>	<b><u>80.449.618</u></b>	<b><u>44.447</u></b>

Investeringsjendomme i tilknyttede virksomheder, værdiansat til 96,3 mio. kr., måles på balancedagen til forsigtig dagsværdi og værdireguleringen indregnes direkte i resultatopgørelsen. Dagsværdien er pr. 30. juni 2018 beregnet ved brug af en afkastbaseret model og der medvirker ikke ekstern vurderingsmand.

Investeringsjendommene består af en række erhvervsudlejningsejendomme beliggende i Storkøbenhavn. Investeringsjendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsjendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Ved opgørelsen af det fremtidige, løbende driftsafkast indregnes leje i overensstemmelse med indgåede kontrakter samt opgjort lejerreserve, og der fradrages skønnede driftsomkostninger.

Ved opgørelsen af faktor til kapitalisering skønnes der et forrentningskrav hos en køber under hensyntagen til investeringsjendommens beliggenhed, lejet grund, vedligeholdelsesstand, klausuler om lejeregulering og opsigelse i indgåede lejekontrakter samt det eksisterende renteniveau og andre markedsforhold ved regnskabsårets udløb.

Dagsværdien på selskabets investeringsjendomme er baseret på beliggenhed, markedets krav til afkast og ejendommens særlige beskaffenhed (bygning på lejet grund). En ændring i ledelsens vurdering af dagsværdi vil påvirke den indregnede værdi i balancen. Ved værdiansættelsen pr. 30.06.2018 er anvendt en kapitaliseringsfaktor på 10 og 15 i lighed med tidligere år.

Ved en ændring af afkastkravet med +/- 0,25%, kan dagsværdien af investeringsjendommene opgøres til henholdsvis 94.137 t.DKK og 98.606 t.DKK.

Projektejendomme i tilknyttede virksomheder, værdiansat til 9,6 mio. kr., indregnes til kostpris.

## Noter

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	kr.	t.kr.
<b>5 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. juli 2017	5.831.251	5.332
Tilgang i årets løb	0	500
Afgang i årets løb	<u>-125.000</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. juni 2018	<u>5.706.251</u>	<u>5.832</u>
Værdireguleringer 1. juli 2017	4.985.750	3.121
Årets afgang	-193.073	0
Årets resultat	<u>10.712.534</u>	<u>1.864</u>
Værdireguleringer 30. juni 2018	<u>15.505.211</u>	<u>4.985</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018</b>	<b><u>21.211.462</u></b>	<b><u>10.817</u></b>



## Noter

### 6 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	525.000	4.985.750	47.197.536	13.014.935	65.723.221
Kapitaltilskud	0	0	37.230.973	0	37.230.973
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-13.014.935	-13.014.935
Salg af minoritetsandele	0	-193.073	193.073	0	0
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	-356.181	0	-356.181
Årets resultat	0	10.712.534	10.763.206	0	21.475.740
<b>Egenkapital 30. juni 2018</b>	<b>525.000</b>	<b>15.505.211</b>	<b>95.028.607</b>	<b>0</b>	<b>111.058.818</b>

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2017	Gæld 30. juni 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Selskabsskat	1.197.086	1.430.328	0	0
	<b>1.197.086</b>	<b>1.430.328</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 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 fællesregistrering for moms.

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

## **Noter**

### **9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

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