

## **Unionkul Ejendomme A/S**

Kalkbrænderiløbskaj 4  
2100 Østerbro

CVR-nr. 16 92 98 83

### **Årsrapport for 2018/19**

(26. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 21. november 2019

---

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 2018 - 30. juni 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. november 2019

### **Direktion**

Klaus Kastbjerg

### **Bestyrelse**

Klaus Kastbjerg

Anne-Louise Kastbjerg

Claus Høxbro

Keld Bjerggaard

# 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 2018 - 30. juni 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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 21. november 2019

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 2018 - 30. juni 2019
	Stiftet: 1. marts 1993
	Hjemsted: København
<b>Bestyrelse</b>	Klaus Kastbjerg Anne-Louise Kastbjerg Claus Høxbro Keld Bjergegaard
<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 investeringsejendomsselskaber.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på kr. 14.571.099, og selskabets balance pr. 30. juni 2019 udviser en egenkapital på kr. 125.673.550.

Tilknyttede virksomheders årsrapporter indeholder investeringsejendomme som på balancedagen måles til forsigtig dagsværdi og værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien er pr. 30. juni 2019 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”.

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 årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Resultatopgørelsens opstillingsform er tilpasset selskabets aktivitet som et holdingselskab.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## **Resultatopgørelsen**

### **Generelt**

I omsætning indregnes udviklingshonorar og administrationshonorar ekskl. moms.

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.

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



## **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 2018 - 30. juni 2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> t.kr.
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-3.576.352</b>	<b>8.455</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		13.605.745	3.327
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder		2.569.949	10.609
Finansielle indtægter	2	1.606.165	1
Finansielle omkostninger		-86.986	-293
<b>Resultat før skat</b>		<b>14.118.521</b>	<b>22.099</b>
Skat af årets resultat	3	452.578	-623
<b>Årets resultat</b>		<b>14.571.099</b>	<b>21.476</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		10.898.650	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		2.569.949	10.713
Overført resultat		1.102.500	10.763
		<b>14.571.099</b>	<b>21.476</b>

## Balance pr. 30. juni 2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	77.722.136	72.650
Kapitalandele i associerede virksomheder	5	31.625.045	29.057
Tilgodehavender i associerede virksomheder		<u>11.606.205</u>	<u>10.001</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>120.953.386</u></b>	<b><u>111.708</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>120.953.386</u></b>	<b><u>111.708</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		10.898.650	0
Andre tilgodehavender		0	875
Udskudt skatteaktiv		<u>452.578</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>11.351.228</u></b>	<b><u>875</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>4.354</u></b>	<b><u>16</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>11.355.582</u></b>	<b><u>891</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>132.308.968</u></b>	<b><u>112.599</u></b>

## Balance pr. 30. juni 2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		525.000	525
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		25.918.795	15.506
Overført resultat		88.331.105	95.072
Foreslået udbytte for regnskabsåret		10.898.650	0
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b><u>125.673.550</u></b>	<b><u>111.103</u></b>
Gæld til associerede virksomheder		6.586.667	0
Selskabsskat		0	1.430
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b><u>6.586.667</u></b>	<b><u>1.430</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		48.750	0
Anden gæld		1	66
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>48.751</u></b>	<b><u>66</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>6.635.418</u></b>	<b><u>1.496</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>132.308.968</u></b>	<b><u>112.599</u></b>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Noter

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</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>1.606.165</u>	<u>1</u>
	<u><b>1.606.165</b></u>	<u><b>1</b></u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	1.430
Regulering af udskudt skat	-452.578	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-803
Regulering af udskudt skat tidligere år	<u>0</u>	<u>-4</u>
	<u><b>-452.578</b></u>	<u><b>623</b></u>

## Noter

	2018/19	2017/18
	kr.	t.kr.
<b>4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. juli 2018	92.601.476	44.660
Tilgang i årets løb	3.068.433	47.942
Kostpris 30. juni 2019	95.669.909	92.602
Værdireguleringer 1. juli 2018	-19.951.859	-214
Årets resultat	13.605.746	-4.473
Udbytte modtaget	-11.601.660	-14.909
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	0	-356
Værdireguleringer 30. juni 2019	-17.947.773	-19.952
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019</b>	<b>77.722.136</b>	<b>72.650</b>

Investeringsjendomme i tilknyttede virksomheder, værdiansat til 111,2 mio. kr., måles på balancedagen til forsigtig dagsværdi og værdireguleringen indregnes direkte i resultatopgørelsen. Dagsværdien er pr. 30. juni 2019 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 investeringsejendommens 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 investeringsejendommens 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 investeringsejendomme 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. 30.06.2019 er anvendt en kapitaliseringsfaktor på 10, 15 og 20.

Ved en ændring af afkastkravet med +/- 0,25%, kan dagsværdien af investeringsejendommene opgøres til henholdsvis 108.059 t.DKK og 114.783. t.DKK.

## Noter

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	kr.	t.kr.
<b>5 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. juli 2018	5.706.250	5.832
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-125</u>
Kostpris 30. juni 2019	<u>5.706.250</u>	<u>5.707</u>
Værdireguleringer 1. juli 2018	23.348.846	4.986
Årets afgang	0	-193
Årets resultat	<u>2.569.949</u>	<u>18.557</u>
Værdireguleringer 30. juni 2019	<u>25.918.795</u>	<u>23.350</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019</b>	<b><u><u>31.625.045</u></u></b>	<b><u><u>29.057</u></u></b>



## Noter

### 6 Egenkapital

	Virk- somheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis meto- de	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. juli 2018	525.000	23.348.846	87.228.605	0	111.102.451
Årets resultat	0	2.569.949	1.102.500	10.898.650	14.571.099
<b>Egenkapital 30. juni 2019</b>	<b>525.000</b>	<b>25.918.795</b>	<b>88.331.105</b>	<b>10.898.650</b>	<b>125.673.550</b>

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2018	Gæld 30. juni 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til associerede virksomheder	0	6.586.667	0	0
Selskabsskat	1.430	0	0	0
	<b>1.430</b>	<b>6.586.667</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.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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