

UNIONKUL UDVIKLINGSEJENDOMME A/S

Kalkbrænderiløbskaj 4
2100 København Ø

CVR-nr. 16 92 98 83

Årsrapport for 2022/23
(30. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 19. december 2023

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	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for UNIONKUL UDVIKLINGSEJENDOMME 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19. december 2023

Direktion

Klaus Kastbjerg

Bestyrelse

Claus Høxbro
formand

Klaus Kastbjerg

Anne-Louise Kastbjerg

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i UNIONKUL UDVIKLINGSEJENDOMME A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for UNIONKUL UDVIKLINGSEJENDOMME A/S for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 19. december 2023

CVR-nr. 33 25 68 76



Carsten Madsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne10068

Selskabsoplysninger

Selskabet	UNIONKUL UDVIKLINGSEJENDOMME A/S Kalkbrænderiløbskaj 4 2100 København Ø
	CVR-nr.: 16 92 98 83
	Regnskabsperiode: 1. juli 2022 - 30. juni 2023
	Stiftet: 1. marts 1993
	Hjemsted: København
Bestyrelse	Claus Høxbro, formand Klaus Kastbjerg Anne-Louise Kastbjerg
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 kapitalandele i udviklingsejendomsselskaber.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et underskud på kr. 5.038.823, og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en egenkapital på kr. 92.649.928.

Tilknyttede virksomheders årsrapporter indeholder investeringsejendomme som på balancedagen måles til forsigtig dagsværdi og værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien er pr. 30. juni 2023 beregnet ved brug af en afkastbaseret model af det fremtidige driftsafkast. Dagsværdien er baseret på ledelsens skøn under hensyntagen til beliggenhed, markedets afkastkrav, ejendommenes særlige beskaffenhed (bygninger på lejet grund), indgået lejekontrakter, områdets udviklingshorisont, og andre forhold. 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 "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 UDVIKLINGSEJENDOMME A/S for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er for regnskabsåret ændret på følgende måder:

Selskabets kapitalandele er nedskrevet direkte over egenkapitalen med kr. 14 mio. (efter skat). Nedskrivningen skyldes korrektion af indregning af ejerandel.

Sammenligningstal er tilrettet direkte over egenkapitalen, primo sammenligningsåret.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Resultatopgørelsen

Generelt

I omsætning indregnes udviklingshonorar.

I andre eksterne omkostninger indregnes omkostninger til administration.

Anvendt regnskabspraksis

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 og kapitalinteresser

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheder og kapitalinteressers 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 tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

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

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

Tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser 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 virksomheders og kapitalinteressers underbalance.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

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 2022 - 30. juni 2023

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> t.kr.
Bruttotab	2	-2.824.172	-2.853
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		-2.824.172	-2.853
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-2.667.800	8.042
Resultat af kapitalandele i kapitalinteresser		-1.049.250	1.841
Finansielle indtægter	3	1.426.239	1.179
Finansielle omkostninger	4	<u>-296.648</u>	<u>-197</u>
Resultat før skat		-5.411.631	8.012
Skat af årets resultat	5	<u>372.808</u>	<u>398</u>
Årets resultat		<u>-5.038.823</u>	<u>8.410</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		16.220.295	11.053
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-3.717.050	8.332
Overført resultat		<u>-17.542.068</u>	<u>-10.975</u>
		<u>-5.038.823</u>	<u>8.410</u>

Balance pr. 30. juni 2023

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> t.kr.
Aktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6	37.546.491	45.112
Kapitalandele i kapitalinteresser	7	37.832.676	38.882
Tilgodehavender i kapitalinteresser		<u>10.833.105</u>	<u>10.894</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>86.212.272</u>	<u>94.888</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>86.212.272</u>	<u>94.888</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		16.220.295	20.977
Andre tilgodehavender		0	34
Udskudt skatteaktiv		<u>0</u>	<u>271</u>
Tilgodehavender		<u>16.220.295</u>	<u>21.282</u>
Likvide beholdninger		<u>3.813</u>	<u>59</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>16.224.108</u>	<u>21.341</u>
Aktiver i alt		<u><u>102.436.380</u></u>	<u><u>116.229</u></u>

Balance pr. 30. juni 2023

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		525.000	525
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		7.409.417	16.904
Overført resultat		68.495.216	80.259
Foreslået udbytte for regnskabsåret		16.220.295	11.053
Egenkapital		<u>92.649.928</u>	<u>108.741</u>
Hensættelse til udskudt skat		2.001.483	0
Hensatte forpligtelser i alt		<u>2.001.483</u>	<u>0</u>
Gæld til kapitalinteresser		7.709.968	7.413
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>7.709.968</u>	<u>7.413</u>
Anden gæld		75.001	75
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>75.001</u>	<u>75</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>7.784.969</u>	<u>7.488</u>
Passiver i alt		<u><u>102.436.380</u></u>	<u><u>116.229</u></u>
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse

	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 2022	525.000	16.903.106	80.260.645	11.052.914	108.741.665
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-11.052.914	-11.052.914
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	32.215	-32.215	0	0
Årets resultat	0	-3.717.050	-17.542.068	16.220.295	-5.038.823
Udloddet udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	-5.808.854	5.808.854	0	0
Egenkapital 30. juni 2023	525.000	7.409.417	68.495.216	16.220.295	92.649.928

Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	kr.	t.kr.
1 Personalemkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Særlige poster		
Tab ekspropriation (Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder)	<u>0</u>	<u>-1.575</u>
	<u>0</u>	<u>-1.575</u>
3 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>1.426.239</u>	<u>1.179</u>
	<u>1.426.239</u>	<u>1.179</u>
4 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>296.648</u>	<u>197</u>
	<u>296.648</u>	<u>197</u>
5 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	<u>-372.808</u>	<u>-398</u>
	<u>-372.808</u>	<u>-398</u>

Noter

	2022/23	2021/22		
	kr.	t.kr.		
6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Kostpris 1. juli 2022	61.384.917	58.907		
Tilgang i årets løb	5.976.494	2.979		
Afgang i årets løb	-5.097.826	-501		
Kostpris 30. juni 2023	<u>62.263.585</u>	<u>61.385</u>		
Værdireguleringer 1. juli 2022	-16.272.565	1.082		
Årets afgang	6.486	-6.638		
Årets resultat	-2.642.161	6.492		
Udbytte modtaget	-5.808.854	-17.209		
Værdireguleringer 30. juni 2023	<u>-24.717.094</u>	<u>-16.273</u>		
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023	<u>37.546.491</u>	<u>45.112</u>		
7 Kapitalandele i kapitalinteresser				
Kostpris 1. juli 2022	<u>5.706.165</u>	<u>5.706</u>		
Kostpris 30. juni 2023	<u>5.706.165</u>	<u>5.706</u>		
Værdireguleringer 1. juli 2022	33.175.762	31.336		
Årets resultat	-1.049.251	1.840		
Værdireguleringer 30. juni 2023	<u>32.126.511</u>	<u>33.176</u>		
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023	<u>37.832.676</u>	<u>38.882</u>		
8 Langfristede gældsforpligtelser				
	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. juli 2022	30. juni 2023	næste år	efter 5 år
Gæld til kapitalinteresser	<u>7.413.431</u>	<u>7.709.968</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>7.413.431</u>	<u>7.709.968</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

9 Eventualforpligtelser

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.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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