

UNIONKUL UDVIKLINGSEJENDOMME A/S

Kalkbrænderiløbskaj 4
2100 København Ø

CVR-nr. 16 92 98 83

Årsrapport for 2019/20
(27. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 30. november 2020

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
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. november 2020

Direktion

Klaus Kastbjerg

Bestyrelse

Klaus Kastbjerg

Anne-Louise Kastbjerg

Claus Høxbro

Keld Bjerggaard

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 2019 - 30. juni 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 30. november 2020

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 2019 - 30. juni 2020
	Stiftet: 1. marts 1993
	Hjemsted: København
Bestyrelse	Klaus Kastbjerg Anne-Louise Kastbjerg Claus Høxbro Keld Bjerregaard
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 2019/20 udviser et underskud på kr. 1.897.839, og selskabets balance pr. 30. juni 2020 udviser en egenkapital på kr. 115.692.506.

Tilknyttede virksomheders årsrapporter indeholder investeringsejendomme som på balancedagen måles til forsigtig dagsværdi og værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien er pr. 30. juni 2020 beregnet ved brug af en afkastbaseret model af det fremtidige driftsafkast. Dagsværdien er baseret på ledelsens skøn under hensyntagen til beliggenhed, markedets afkastkrav, ejendommens særlige beskaffenhed (bygninger på lejet grund), indgået lejekontrakter, områdets udviklingshorisont, og andre forhold. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan investeringsejendommens 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 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er for regnskabsåret ændret på følgende måder:

Selskabets kapitalandel i udviklingsejendomsselskab er nedskrevet direkte over egenkapitalen med t.kr. 1.560 (efter skat). Regulering skyldes, at tidligere værdiregulering af udviklingsejendom ikke inkluderede fradrag for salgsomkostninger m.m. Den akkumulerede virkning af praksisændringen er et reduceret resultat med t.kr. 0, og en reduceret balancesum med t.kr. 1.560 og en reduceret egenkapital på t.kr. 1.560.

Sammenligningstal er ændret tilsvarende.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Generelt

I omsætning indregnes udviklingshonorar.

I andre eksterne omkostninger indregnes omkostninger til administration.

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 tilknyttede 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 anskaffelsesværdien.

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 kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder 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 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 nettorealisationsværdi.

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 2019 - 30. juni 2020

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> t.kr.
Bruttoresultat		-2.181.047	-3.577
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-2.169.405	13.606
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder		2.039.725	2.570
Finansielle indtægter	2	269.518	1.606
Finansielle omkostninger	3	-355.341	-87
Resultat før skat		-2.396.550	14.118
Skat af årets resultat	4	498.711	453
Årets resultat		<u>-1.897.839</u>	<u>14.571</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		0	10.899
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-129.680	2.570
Overført resultat		-1.768.159	1.102
		<u>-1.897.839</u>	<u>14.571</u>

Balance pr. 30. juni 2020

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> t.kr.
Aktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	81.017.140	76.161
Kapitalandele i associerede virksomheder	6	33.664.770	31.625
Tilgodehavender i associerede virksomheder		<u>7.375.722</u>	<u>11.606</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>122.057.632</u>	<u>119.392</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>122.057.632</u>	<u>119.392</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	10.899
Udskudt skatteaktiv		<u>624.825</u>	<u>453</u>
Tilgodehavender		<u>624.825</u>	<u>11.352</u>
Likvide beholdninger		<u>1.954</u>	<u>4</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>626.779</u>	<u>11.356</u>
Aktiver i alt		<u>122.684.411</u>	<u>130.748</u>

Balance pr. 30. juni 2020

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		525.000	525
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		3.860.093	6.411
Overført resultat		111.307.413	106.278
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>0</u>	<u>10.899</u>
Egenkapital	7	<u>115.692.506</u>	<u>124.113</u>
Gæld til associerede virksomheder		<u>6.941.905</u>	<u>6.587</u>
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>6.941.905</u>	<u>6.587</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	48
Anden gæld		<u>50.000</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>50.000</u>	<u>48</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>6.991.905</u>	<u>6.635</u>
Passiver i alt		<u>122.684.411</u>	<u>130.748</u>
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Noter

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
	kr.	t.kr.
1 Personalemkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>269.518</u>	<u>1.606</u>
	<u>269.518</u>	<u>1.606</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>355.341</u>	<u>87</u>
	<u>355.341</u>	<u>87</u>
4 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	<u>-498.711</u>	<u>-453</u>
	<u>-498.711</u>	<u>-453</u>

Noter

	2019/20	2018/19
	kr.	t.kr.
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. juli 2019	95.669.909	92.601
Tilgang i årets løb	13.408.782	3.068
Afgang i årets løb	-3.963.125	0
Kostpris 30. juni 2020	<u>105.115.566</u>	<u>95.669</u>
Værdireguleringer 1. juli 2019	-19.507.774	-21.512
Årets afgang	1.626.343	0
Årets resultat	-2.169.404	13.606
Udbytte modtaget	-4.047.591	-11.602
Værdireguleringer 30. juni 2020	<u>-24.098.426</u>	<u>-19.508</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020	<u>81.017.140</u>	<u>76.161</u>

Investeringsjendomme i tilknyttede virksomheder, værdiansat til 110 mio. kr., måles på balancedagen til forsigtig dagsværdi og værdireguleringen indregnes direkte i resultatopgørelsen. Dagsværdien er pr. 30. juni 2020 beregnet ved brug af en afkastbaseret model og der medvirker ikke ekstern vurderingsmand.

Investeringsjendommene består af en række udviklingsjendomme 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, indgåede lejekontrakter, områdets udviklingshorisont, 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 (bygninger på lejet grund). En ændring i ledelsensvurdering af dagsværdi vil påvirke den indregnede værdi i balancen. Ved værdiansættelsen pr. 30.06.2020 er anvendt kapitaliseringsfaktorer på 10 og 20 i lighed med tidligere år. Værdien fradrages beløb for skøn vedrørende risiko for ekspropriation.

Ved en ændring af afkastkravet med +/- 0,25%, kan dagsværdien af investeringsjendommene opgøres til henholdsvis 106.502 t.DKK og 113.214 t.DKK.

Noter

	2019/20	2018/19
	kr.	t.kr.
6 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. juli 2019	5.706.250	5.706
Kostpris 30. juni 2020	5.706.250	5.706
Værdireguleringer 1. juli 2019	25.918.795	23.349
Årets resultat	2.039.725	2.570
Værdireguleringer 30. juni 2020	27.958.520	25.919
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020	33.664.770	31.625

7 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 2019	525.000	6.411.021	106.278.880	10.898.650	124.113.551
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-10.898.650	-10.898.650
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	1.626.343	-1.626.343	0	0
Årets resultat	0	-129.680	-1.768.159	0	-1.897.839
Udloddet udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	-4.047.591	4.047.591	0	0
Tilskud fra koncern	0	0	4.375.444	0	4.375.444
Egenkapital 30. juni 2020	525.000	3.860.093	111.307.413	0	115.692.506

8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2019	Gæld 30. juni 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til associerede virksomheder	6.586.667	6.941.905	0	0
	6.586.667	6.941.905	0	0

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.