



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 SKUDEHAVNEN APS**  
**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
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Unionkul Skudehavnen ApS Kalkbrænderiløbskaj 4 2100 København Ø
	CVR-nr.: 20 65 05 91 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. juli 2015 - 30. juni 2016
<b>Direktion</b>	Klaus Kastbjerg
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Unionkul Skudehavnen ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. november 2016

Direktion

---

Klaus Kastbjerg

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejeren i Unionkul Skudehavnen ApS*

### ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Unionkul Skudehavnen ApS 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. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt 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 udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

På grundlag af det udførte arbejde er det 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 udvidede gennemgang 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 investerings- og udlejningsejendomme.

### Vurdering af ejendomme

Investerings ejendomme måles på balancedagen til forsigtig dagsværdi og værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien er pr. 30. juni 2016 beregnet ved kapitalisering af det fremtidige driftsafkast. Kapitaliseringen er baseret på ledelsens skøn under hensyntagen til beliggenhed, markedets afkastkrav samt ejendommenes særlige beskaffenhed (bygning på lejet grund). Vi henviser til noten "Investerings ejendomme".

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016 udviser et resultat på DKK 1.124.332 mod DKK 471.893 for perioden 1. juli 2014 - 30. juni 2015. Balancen viser en egenkapital på DKK 7.810.466.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

Selskabets driftsoverskud for regnskabsåret 2016/17 og koncernens likviditet finansierer selskabets kortfristet gæld.

### 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 Skudehavnen ApS 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.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Drift af investeringsejendom indeholder lejeindtægter, ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskat, forsikringer, vedligeholdelse samt andre ejendomsrelaterede udgifter, som ikke afholdes af lejer.

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

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i bygninger på lejet grund måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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 acontoskatte.

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI**

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>DRIFT AF INVESTERINGSEJENDOM.....</b>		<b>816.109</b>	<b>646.944</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		635.076	-31.557
<b>AFKAST AF INVESTERINGSEJENDOM.....</b>		<b>1.451.185</b>	<b>615.387</b>
Andre finansielle indtægter.....	1	3.250	2.484
Andre finansielle omkostninger.....	2	-12.996	-12.905
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>1.441.439</b>	<b>604.966</b>
Skat af årets resultat.....	3	-317.107	-133.073
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>1.124.332</b>	<b>471.893</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		226.756	517.223
Overført resultat.....		897.576	-45.330
<b>I ALT.....</b>		<b>1.124.332</b>	<b>471.893</b>

## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme.....		10.600.000	9.700.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>10.600.000</b>	<b>9.700.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>10.600.000</b>	<b>9.700.000</b>
Tilgodehavender fra lejer.....		0	18.089
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		226.756	517.223
Andre tilgodehavender.....		0	19.987
Periodeafgrænsningsposter.....		249.385	243.296
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>476.141</b>	<b>798.595</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>1.176</b>	<b>39.456</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>477.317</b>	<b>838.051</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>11.077.317</b>	<b>10.538.051</b>

**BALANCE 30. JUNI**

<b>PASSIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2016 kr.</b>	<b>2015 kr.</b>
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		7.458.710	6.561.134
Forslag til udbytte.....		226.756	517.223
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>5</b>	<b>7.810.466</b>	<b>7.203.357</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		1.920.089	1.704.271
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.920.089</b>	<b>1.704.271</b>
Selskabsskat.....		101.288	74.778
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	101.288	74.778
Forudbetalinger og deposita.....		766.106	862.087
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		318.934	640.579
Anden gæld.....		160.434	52.979
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.245.474</b>	<b>1.555.645</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.346.762</b>	<b>1.630.423</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>11.077.317</b>	<b>10.538.051</b>
 Eventualposter mv.	7		
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
 Støtteerklæring	9		

## NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 kr.	Note
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>1</b>
Finansielle indtægter i øvrigt.....	3.250	2.484	
	<b>3.250</b>	<b>2.484</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	12.996	12.905	
	<b>12.996</b>	<b>12.905</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	101.288	74.778	
Regulering af udskudt skat.....	215.819	58.295	
	<b>317.107</b>	<b>133.073</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. juli 2015.....		4.418.932	
Tilgang.....		264.924	
<b>Kostpris 30. juni 2016.....</b>		<b>4.683.856</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2015.....		5.281.068	
Årets værdireguleringer.....		635.076	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2016.....</b>		<b>5.916.144</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016.....</b>		<b>10.600.000</b>	

Investeringsejendomme måles på balancedagen til dagsværdi og værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien er pr. 30.06.2016 hovedsageligt beregnet ved en kapitalisering af det fremtidige løbende driftsafkast af ejendommene. Der medvirker ikke eksterne vurderingsmand ved fastsættelse af handelsværdien af investeringsejendommene.

Ved opgørelsen af det fremtidige, løbende driftsafkast indregnes leje i overensstemmelse med indgåede kontrakter samt opgjort lejereseve, og der fradrages skønnede driftsomkostninger, herunder udgifter til reparation og vedligeholdelse for at opretholde investeringsejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

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.

Ved værdiansættelsen pr. 30.06.2016 er anvendt en kapitaliseringsfaktor på 10 i lighed med tidligere år.

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.

## NOTER

					Note
<b>Egenkapital</b>					<b>5</b>
	Selskabs-	Overført	Forslag til	I alt	
	kapital	overskud	udbytte		
Egenkapital 1. juli 2015.....	125.000	6.561.134	517.223	7.203.357	
Betalt udbytte.....			-517.223	-517.223	
Forslag til årets resultatdisponering.....		897.576	226.756	1.124.332	
<b>Egenkapital 30. juni 2016.....</b>	<b>125.000</b>	<b>7.458.710</b>	<b>226.756</b>	<b>7.810.466</b>	
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>6</b>
	1/7 2015	30/6 2016	Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt	gæld i alt	næste år	efter 5 år	
Selskabsskat.....	74.778	101.288	0	0	
	<b>74.778</b>	<b>101.288</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>					<b>7</b>
<i>Hæftelse i sambeskatningen</i>					
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.					
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					<b>8</b>
Der er stillet solidarisk selvskyldnerkaution overfor gæld til pengeinstitut i tilknyttede virksomheder, maksimalt t.kr. 8.200.					
Selskabet har stillet garanti overfor Udviklingselskabet By og Havn I/S på t.kr. 572.					
 <b>Støtteerklæring</b>					<b>9</b>
Selskabets driftsoverskud for regnskabsåret 2016/17 og koncernens likviditet finansierer selskabets kortfristet gæld.					