



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 FRIHAVNEN APS
KALKBRÆNDERILØBSKAJ 4, 2100 KØBENHAVN Ø
ÅRSRAPPORT
1. JULI 2016 - 30. JUNI 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 13. december 2017

Claus Høxbro

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Unionkul Frihavnen ApS Kalkbrænderiløbskaj 4 2100 København Ø
	CVR-nr.: 26 29 16 15 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. juli 2016 - 30. juni 2017
Direktion	Klaus Kastbjerg
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Unionkul Frihavnen 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 13. december 2017

Direktion:

Klaus Kastbjerg

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Unionkul Frihavnen ApS

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Unionkul Frihavnen ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 selskabet, 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.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

København, den 13. december 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Carsten Madsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 10068

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i besiddelse af projektejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017 viser et resultat på DKK 49.650 mod DKK 70.269 for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016. Balancen viser en egenkapital på DKK 8.027.898.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

Selskabets driftsoverskud for regnskabsåret 2017/18 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.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
DRIFT AF PROJEKTEJENDOMME.....		63.827	123.156
Af- og nedskrivninger.....		0	-863
Dagsværdiregulering af projektejendomme.....		0	-32.193
AFKAST AF PROJEKTEJENDOMME.....		63.827	90.100
Andre finansielle omkostninger.....	1	-173	-18
RESULTAT FØR SKAT.....		63.654	90.082
Skat af årets resultat.....	2	-14.004	-19.813
ÅRETS RESULTAT.....		49.650	70.269
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		242.349	378.317
Anvendt af tidligere års overskud.....		-192.699	-308.048
I ALT.....		49.650	70.269

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Projektejendomme.....		10.122.413	10.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	10.122.413	10.000.000
ANLÆGSAKTIVER.....		10.122.413	10.000.000
Tilgodehavender fra lejer.....		0	173.050
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		242.349	378.317
Andre tilgodehavender.....		0	36.569
Periodeafgrænsningsposter.....		30.369	11.824
Tilgodehavender.....		272.718	599.760
Likvider.....		777	1.204
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		273.495	600.964
AKTIVER.....		10.395.908	10.600.964

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		7.660.549	7.853.248
Forslag til udbytte.....		242.349	378.317
EGENKAPITAL.....	4	8.027.898	8.356.565
Hensættelse til udskudt skat.....		2.039.009	2.025.005
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		2.039.009	2.025.005
Selskabsskat.....		0	3.300
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	0	3.300
Forudbetalinger og deposita.....		131.279	123.486
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		172.720	92.608
Anden gæld.....		25.002	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		329.001	216.094
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		329.001	219.394
PASSIVER.....		10.395.908	10.600.964
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Støtteerklæring	8		
Medarbejderforhold	9		

NOTER

	2016/17 kr.	2015/16 kr.	Note	
Andre finansielle omkostninger			1	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	173	18		
	173	18		
Skat af årets resultat			2	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	3.300		
Regulering af udskudt skat.....	14.004	16.513		
	14.004	19.813		
Materielle anlægsaktiver			3	
		Projekt- ejendomme		
Kostpris 1. juli 2016.....		2.095.801		
Tilgang.....		122.413		
Kostpris 30. juni 2017.....		2.218.214		
Opskrivninger 1. juli 2016.....		7.904.199		
Opskrivninger 30. juni 2017.....		7.904.199		
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017.....		10.122.413		
Egenkapital			4	
	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. juli 2016.....	125.000	7.853.248	378.317	8.356.565
Betalt udbytte.....			-378.317	-378.317
Forslag til årets resultatdisponering.....		-192.699	242.349	49.650
Egenkapital 30. juni 2017.....	125.000	7.660.549	242.349	8.027.898
Langfristede gældsforpligtelser				5
	1/7 2016 gæld i alt	30/6 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Selskabsskat.....	3.300	0	0	0
	3.300	0	0	0

NOTER

	Note
Eventualposter mv.	6
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 for fællesregistrering af moms. Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Unionkul Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7
Der er stillet solidarisk selvskyldnerkaution overfor gæld til pengeinstitut i tilknyttede virksomheder, maksimalt t.kr. 8.200. Selskabet har stillet garanti overfor Udviklingselskabet By & Havn I/S på t.kr. 29.	
Støtteerklæring	8
Selskabets driftsoverskud for regnskabsåret 2017/18 og koncernens likviditet finansierer selskabets kortfristet gæld.	
Medarbejderforhold	9
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2015/16: 1)	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Unionkul Frihavnen ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Drift af projektejendomme indeholder lejeindtægter, ejendommenes 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.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Projektejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til forventet dagsværdi, svarende til kostpris. Udviklingsomkostninger og renter i projektperioden indregnes i kostprisen.

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.

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 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.

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.