

## **Unionkul Frihavnen ApS**

Kalkbrænderiløbskaj 4  
2100 København Ø

CVR-nr. 26 29 16 15

**Årsrapport for perioden**  
**1. juli 2020 til 30. juni 2021**  
(20. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 30. november 2021

---

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
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for Unionkul Frihavnen ApS.

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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. november 2021

### **Direktion**

Klaus Kastbjerg

Niklas Kastbjerg

# **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

## **Til kapitalejeren i Unionkul Frihavnen ApS**

### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Unionkul Frihavnen ApS for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 30. november 2021

CVR-nr. 33 25 68 76



Carsten Madsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne10068

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Unionkul Frihavnen ApS  
Kalkbrænderiløbskaj 4  
2100 København Ø

CVR-nr.: 26 29 16 15

Regnskabsperiode: 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Stiftet: 30. september 2001

Hjemsted: København

### Direktion

Klaus Kastbjerg  
Niklas Kastbjerg

### Revisor

Crowe  
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a.  
Rygårds Allé 104  
2900 Hellerup

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Investerings ejendommen består af to udviklings ejendomme beliggende i Storkøbenhavn.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020/21 udviser et overskud på kr. 4.948.472, og selskabets balance pr. 30. juni 2021 udviser en egenkapital på kr. 21.959.121.

Investerings ejendomme måles på balancedagen til forsigtig dagsværdi og værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien er pr. 30. juni 2021 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 (bygning på lejet grund), indgåede lejekontrakter, områdets udviklingshorisont, og andre forhold. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan investerings ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Vi henviser til noten "Investerings ejendomme"

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 Frihavnen ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## **Resultatopgørelsen**

### **Generelt**

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

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

I andre eksterne omkostninger indregnes omkostninger til administration.

### **Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Årets værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Værdiregulering baseres på fremtidig driftsafkast, og et individuelt fastsat afkastningskrav.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

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

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme omfatter investering i bygninger på lejet grund, der måles til dagsværdi svarende til ejendommens 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 enafkastbaseret model.



## **Anvendt regnskabspraksis**

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.

### **Varebeholdninger**

Ejendomme til videresalg måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse 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.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **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

## **Anvendt regnskabspraksis**

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**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

**Resultatopgørelse**  
**1. juli 2020 - 30. juni 2021**

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> t.kr.
<b>Drift af investeringsejendomme</b>		<b>116.416</b>	<b>-62</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>6.457.361</u>	<u>0</u>
<b>Afkast af investeringsejendomme</b>		<b>6.573.777</b>	<b>-62</b>
Finansielle indtægter	2	15.279	1
Finansielle omkostninger	3	<u>-244.861</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>6.344.195</b>	<b>-61</b>
Skat af årets resultat	4	<u>-1.395.723</u>	<u>33</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>4.948.472</u></b>	<b><u>-28</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		1.190.840	186
Overført resultat		<u>3.757.632</u>	<u>-214</u>
		<b><u>4.948.472</u></b>	<b><u>-28</u></b>

## Balance pr. 30. juni 2021

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		37.157.817	14.500
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<u>37.157.817</u>	<u>14.500</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>37.157.817</u>	<u>14.500</u>
Ejendomme til videresalg		24.370.000	0
<b>Varebeholdninger</b>		<u>24.370.000</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender fra lejere		0	258
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.190.840	186
Andre tilgodehavender		253.082	0
Periodeafgrænsningsposter		56.948	30
<b>Tilgodehavender</b>		<u>1.500.870</u>	<u>474</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>33.700</u>	<u>30</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>25.904.570</u>	<u>504</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>63.062.387</u>	<u>15.004</u>

## Balance pr. 30. juni 2021

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
		kr.	t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		182.476	125
Overført resultat		20.585.805	11.528
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.190.840	186
<b>Egenkapital</b>		<b><u>21.959.121</u></b>	<b><u>11.839</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		5.725.357	3.045
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>5.725.357</u></b>	<b><u>3.045</u></b>
Banker		9.986.669	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		584.745	42
Anden gæld		24.591.737	6
Deposita		214.758	72
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>35.377.909</u></b>	<b><u>120</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>35.377.909</u></b>	<b><u>120</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u><u>63.062.387</u></u></b>	<b><u><u>15.004</u></u></b>

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2020	125.000	11.527.643	186.177	11.838.820
Nettoeffekt som følge af fusion efter sammenlægningsmetoden	57.476	5.300.530	0	5.358.006
Korrigeret egenkapital 1. juli 2020	182.476	16.828.173	186.177	17.196.826
Betalt ordinært udbytte	0	0	-186.177	-186.177
Årets resultat	0	3.757.632	1.190.840	4.948.472
<b>Egenkapital 30. juni 2021</b>	<b>182.476</b>	<b>20.585.805</b>	<b>1.190.840</b>	<b>21.959.121</b>

## Noter

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	kr.	t.kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	<u>15.279</u>	<u>1</u>
	<u><b>15.279</b></u>	<u><b>1</b></u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>244.861</u>	<u>0</u>
	<u><b>244.861</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	0	-14
Regulering af udskudt skat tidligere år	<u>1.395.723</u>	<u>-19</u>
	<u><b>1.395.723</b></u>	<u><b>-33</b></u>

## Noter

### 5 Materielle anlægsaktiver

	<u>Investeringsje ndomme</u>
Kostpris 1. juli 2020	1.674.341
Tilgang i årets løb	<u>16.200.456</u>
Kostpris 30. juni 2021	<u>17.874.797</u>
Opskrivninger 1. juli 2020	12.825.659
Årets opskrivninger	<u>6.457.361</u>
Opskrivninger 30. juni 2021	<u>19.283.020</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021</b>	<b><u><u>37.157.817</u></u></b>

Investeringsjendomme, værdiansat til 37,2 mio. kr., måles på balancedagen til forsigtig dagsværdi og værdireguleringen indregnes direkte i resultatopgørelsen. Dagsværdien er pr. 30. juni 2021 beregnet ved brug af en afkastbaseret model og der medvirker ikke ekstern vurderingsmand.

Investeringsjendomme består af to udviklingsjendomme beliggende i Storkøbenhavn. Investeringsjendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsjendommenes driftsafkast og et individuelt fastsatafkastningskrav.

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 investeringsjendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand, klausuler om lejeregulering og opsigelse i indgåede lejekontrakter samt det eksisterende renteniveau og andre markedsforhold ved regnskabsårets udløb.

Dagsværdien på selskabets investeringsjendommene er baseret på beliggenhed og markedets krav til afkast. En ændring i ledelsens vurdering af dagsværdi vil påvirke den indregnede værdi i balancen. Ved værdiansættelsen pr. 30.06.2021 er anvendt en kapitaliseringsfaktor på 20-25 i lighed med tidligere år.

Ved en ændring af afkastkravet med +/- 0,25%, kan dagsværdien af investeringsjendommene opgøres til henholdsvis 34.972 t.DKK og 39.935 t.DKK.



## **Noter**

### **6 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.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Unionkul Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

### **7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

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