



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 LØFASVEJ 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 Løfasvej ApS Kalkbrænderiløbskaj 4 2100 København Ø
	CVR-nr.: 31 93 71 40
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. juli 2016 - 30. juni 2017
Direktion	Klaus Kastbjerg Nicklas 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 Løfasvej 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 13. december 2017

Direktion:

Klaus Kastbjerg

Nicklas Kastbjerg

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Unionkul Løfasvej ApS

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Unionkul Løfasvej 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

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens aktiviteter består i besiddelse af projektejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017 udviser et resultat på DKK -52.762 mod DKK -172.530 for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016. Balancen viser en egenkapital på DKK 4.996.579.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

Selskabets driftsoverskud for regnskabsåret 2017/18 og koncernens likviditet finansierer selskabets kortfristet gæld.

Betydningsfulde begivenheder, 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.....		-67.509	445.299
Dagsværdiregulering af projektejendomme.....		0	-601.968
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende projektejendomme....		0	-15.203
AFKAST AF PROJEKTEJENDOMME.....		-67.509	-171.872
Andre finansielle indtægter.....	1	-64	0
Andre finansielle omkostninger.....	2	-70	-49.320
RESULTAT FØR SKAT.....		-67.643	-221.192
Skat af årets resultat.....	3	14.881	48.662
ÅRETS RESULTAT.....		-52.762	-172.530
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-52.762	-172.530
I ALT.....		-52.762	-172.530

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Projektejendomme.....		11.702.936	12.100.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	11.702.936	12.100.000
ANLÆGSAKTIVER.....		11.702.936	12.100.000
Andre tilgodehavender.....		0	85.568
Periodeafgrænsningsposter.....		75.936	41.144
Tilgodehavender.....		75.936	126.712
Likvider.....		0	7.940
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		75.936	134.652
AKTIVER.....		11.778.872	12.234.652

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		4.871.579	4.865.768
EGENKAPITAL.....	5	4.996.579	4.990.768
Hensættelse til udskudt skat.....		1.544.821	1.541.173
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.544.821	1.541.173
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.947.564	4.690.669
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	3.947.564	4.690.669
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	741.856	715.707
Gæld til pengeinstitutter.....		188.405	0
Forudbetalinger og deposita.....		229.667	262.856
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		66.266	28.479
Anden gæld.....		63.714	5.000
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.289.908	1.012.042
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		5.237.472	5.702.711
PASSIVER.....		11.778.872	12.234.652
 Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Støtteerklæring	9		
Medarbejderforhold	10		

NOTER

	2016/17 kr.	2015/16 kr.	Note	
Andre finansielle indtægter			1	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	-64	0		
	-64	0		
Andre finansielle omkostninger			2	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	70	49.320		
	70	49.320		
Skat af årets resultat			3	
Regulering af udskudt skat.....	-14.881	-48.662		
	-14.881	-48.662		
Materielle anlægsaktiver			4	
		Projekt- ejendomme		
Kostpris 1. juli 2016.....		7.047.729		
Nettodrift, indtægt.....		-408.340		
Tilgang.....		11.276		
Kostpris 30. juni 2017.....		6.650.665		
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2016.....		5.052.271		
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2017.....		5.052.271		
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017.....		11.702.936		
Egenkapital			5	
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 1. juli 2016.....	125.000	4.865.768	4.990.768	
Kapitaltilskud.....		58.573	58.573	
Forslag til årets resultatdisponering.....		-52.762	-52.762	
Egenkapital 30. juni 2017.....	125.000	4.871.579	4.996.579	
Langfristede gældsforpligtelser			6	
	1/7 2016 gæld i alt	30/6 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	5.406.376	4.689.420	741.856	980.140
	5.406.376	4.689.420	741.856	980.140

NOTER**Note****Eventualposter mv.****7****Fælles momsregistrering**

Selskabet har fælles momsregistrering med tilknyttede virksomheder og hæfter herved for fælles momstilsvar.

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 administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**8**

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

Selskabet har stillet solidarisk selvskyldnerkaution for realkreditgæld for koncernselskaber med en gæld pr. 30. juni 2017 på t.kr. 14.046.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.948 tkr., er der givet pant i projektejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør 11.703 tkr.

Støtteerklæring**9**

Selskabets driftsoverskud for regnskabsåret 2017/18 og koncernens likviditet finansierer selskabets kortfristet gæld.

Medarbejderforhold**10**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:
1 (2015/16: 1)

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Unionkul Løfasvej 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

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

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