



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**  
**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.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Unionkul Løfasvej ApS Kalkbrænderiløbskaj 4 2100 København Ø
	CVR-nr.: 31 93 71 40
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. juli 2015 - 30. juni 2016
<b>Direktion</b>	Klaus Kastbjerg Nicklas 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 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. november 2016

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 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

Virksomhedens aktiviteter består i besiddelse af projektejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016 udviser et resultat på DKK -172.530 mod DKK 84.166 for perioden 1. juli 2014 - 30. juni 2015. Balancen viser en egenkapital på DKK 4.990.768.

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 REGSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Unionkul Løfasvej ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er for regnskabsåret ændret på følgende områder:

- Selskabets ejendomme har som følge af igangværende projekter, ændret karakter fra investeringsejendom til projektejendom.

Praksisændringen har ingen virkning på resultat, balance og egenkapital.

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, 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 projektejendom 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 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.

## 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

Projektejendomme indregnes på projekttidspunktet til bogført dagsværdi. Renter og øvrige låneomkostninger i projektperioden indregnes til kostpris.

### 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.

### 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 låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

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 PROJEKTEJENDOM.....</b>		<b>445.297</b>	<b>379.153</b>
Dagsværdiregulering ejendomme.....		-601.968	-192.656
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende ejendomme.....		-15.203	-3.475
<b>AFKAST AF PROJEKTEJENDOM.....</b>		<b>-171.874</b>	<b>183.022</b>
Andre finansielle omkostninger.....	1	-49.320	-75.122
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>-221.194</b>	<b>107.900</b>
Skat af årets resultat.....	2	48.664	-23.734
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>-172.530</b>	<b>84.166</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-172.530	84.166
<b>I ALT.....</b>		<b>-172.530</b>	<b>84.166</b>

## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Projektejendom.....		12.100.000	12.100.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	12.100.000	12.100.000
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>12.100.000</b>	<b>12.100.000</b>
Andre tilgodehavender.....		85.568	121.993
Periodeafgrænsningsposter.....		41.144	43.956
Tilgodehavender.....		126.712	165.949
Likvider.....		7.940	2.601
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>134.652</b>	<b>168.550</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>12.234.652</b>	<b>12.268.550</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.....		4.865.768	4.084.691
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>4.990.768</b>	<b>4.209.691</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		1.541.174	1.554.914
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.541.174</b>	<b>1.554.914</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.690.669	5.396.490
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>4.690.669</b>	<b>5.396.490</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	715.707	710.257
Forudbetalinger og deposita.....		262.856	245.334
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		2.778	4.153
Anden gæld.....		30.700	147.711
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.012.041</b>	<b>1.107.455</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>5.702.710</b>	<b>6.503.945</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>12.234.652</b>	<b>12.268.550</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Støtteerklæring	8		

## NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 kr.	Note	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	49.320	75.122		
	<b>49.320</b>	<b>75.122</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>	
Regulering af udskudt skat.....	-48.664	23.734		
	<b>-48.664</b>	<b>23.734</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>	
		Projektejendom		
Kostpris 1. juli 2015.....		6.445.761		
Tilgang.....		601.968		
<b>Kostpris 30. juni 2016.....</b>		<b>7.047.729</b>		
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2015.....		5.654.239		
Årets værdireguleringer.....		-601.968		
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2016.....</b>		<b>5.052.271</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016.....</b>		<b>12.100.000</b>		
<b>Egenkapital</b>			<b>4</b>	
	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. juli 2015.....	125.000	4.084.691	0	4.209.691
Kapitaltilskud.....		953.607		953.607
Forslag til årets resultatdisponering.....		-172.530		-172.530
<b>Egenkapital 30. juni 2016.....</b>	<b>125.000</b>	<b>4.865.768</b>	<b>0</b>	<b>4.990.768</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				<b>5</b>
	1/7 2015 gæld i alt	30/6 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	6.106.747	5.406.376	715.707	2.404.094
	<b>6.106.747</b>	<b>5.406.376</b>	<b>715.707</b>	<b>2.404.094</b>

**NOTER****Note****Eventualposter mv.****6**

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 selskab UMK ApS, der er administrationselskab 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 solidarisk selvskyldnerkaution for realkreditgæld for koncernselskaber med en gæld pr. 30/6-2016 på t.kr. 26.033.

**Støtteerklæring****8**

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