

## **Unionkul Løfasvej ApS**

Kalkbrænderiløbskaj 4  
2100 København Ø

CVR-nr. 31 93 71 40

### **Årsrapport for 2019/20**

(12. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 20. august 2020

---

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
Noter til årsrapporten	12

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. august 2020

### **Direktion**

Klaus Kastbjerg

Nicklas Kastbjerg

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Unionkul Løfasvej ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Unionkul Løfasvej ApS for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### 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 20. august 2020

CVR-nr. 33 25 68 76



Carsten Madsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne10068

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Unionkul Løfasvej ApS  
Kalkbrænderiløbskaj 4  
2100 København Ø

CVR-nr.: 31 93 71 40

Regnskabsperiode: 1. juli 2019 - 30. juni 2020

Stiftet: 29. november 2008

Hjemsted: København

### Direktion

Klaus Kastbjerg  
Nicklas Kastbjerg

### Revisor

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

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens aktiviteter består i besiddelse af projektejendomme.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2019/20 udviser et overskud på kr. 391.732, og selskabets balance pr. 30. juni 2020 udviser en egenkapital på kr. 5.358.006.

Projektejendomme måles på balancedagen til forsigtig dagsværdi og værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien er pr. 30. juni 2020 beregnet ved brug af en afkastbaseret model af det fremtidige driftsafkast. Dagsværdien er baseret på ledelsens skøn under hensyntagen til beliggenhed og markedets afkastkrav. I den udstrækning markedsrenter ændre sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan projektejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Vi henviser til noten "Projektejendomme".

Koncernens likviditet finansierer selskabets kortfristet gæld.

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 Løfasvej ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

Anvendt regnskabspraksis er for regnskabsåret ændret på følgende måder:

Selskabets ene projektejendom er nedskrevet direkte over egenkapitalen med t.kr. 3.358 (efter skat). Reguleringen skyldes, at ejendommen ikke er bevaringsværdig. Således burde ejendommen retteligt være nedskrevet i tidligere år. Den akkumulerede virkning af praksisændringen er en reduceret balancesum med t.kr. 4.305, samt en reduceret egenkapital på t.kr. 3.358.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

## **Resultatopgørelsen**

### **Generelt**

Drift af projektejendomme 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.

### **Værdiregulering af projektejendomme**

Værdiregulering af projektejendomme 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.

### **Skat af årets resultat**

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**



## **Anvendt regnskabspraksis**

Projektejendomme omfatter investering i bygninger på lejet grund 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 sagkyndigvurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af projektejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav. Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på projektejendommene, 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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

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

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. 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 aktiver 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 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 nominal værdi.

**Resultatopgørelse**  
**1. juli 2019 - 30. juni 2020**

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> t.kr.
<b>Drift af projektejendomme</b>		<b>522.125</b>	<b>-50</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-11.865	3.170
<b>Afkast af projektejendomme</b>		<b>510.260</b>	<b>3.120</b>
Finansielle indtægter		1.513	0
Finansielle omkostninger		-9.553	0
<b>Resultat før skat</b>		<b>502.220</b>	<b>3.120</b>
Skat af årets resultat	2	-110.488	-687
<b>Årets resultat</b>		<b>391.732</b>	<b>2.433</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		391.732	2.433
		<b>391.732</b>	<b>2.433</b>

## Balance pr. 30. juni 2020

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Projektejendomme	3	<u>9.670.000</u>	<u>9.670</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>9.670.000</b></u>	<u><b>9.670</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>9.670.000</b></u>	<u><b>9.670</b></u>
Periodeafgrænsningsposter		<u>75.936</u>	<u>76</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>75.936</b></u>	<u><b>76</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>3</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>75.936</b></u>	<u><b>79</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>9.745.936</b></u></u>	<u><u><b>9.749</b></u></u>

## Balance pr. 30. juni 2020

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125
Overført resultat		5.233.006	4.720
<b>Egenkapital</b>	4	<b>5.358.006</b>	<b>4.845</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.279.677	1.222
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.279.677</b>	<b>1.222</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.792.462	2.515
Selskabsskat		52.721	55
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>1.845.183</b>	<b>2.570</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	723.127	724
Banker		152.977	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		97.570	98
Anden gæld		56.892	64
Deposita		232.504	226
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.263.070</b>	<b>1.112</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.108.253</b>	<b>3.682</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>9.745.936</b>	<b>9.749</b>
Støtteerklæring	6		
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Noter

	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> t.kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	52.721	52
Regulering af udskudt skat	57.767	629
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>6</u>
	<b><u>110.488</u></b>	<b><u>687</u></b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
		<u>Projektejendom</u> me
Kostpris 1. juli 2019		5.752.247
Tilgang i årets løb		<u>11.865</u>
Kostpris 30. juni 2020		<u>5.764.112</u>
Opskrivninger 1. juli 2019		3.917.753
Årets opskrivninger		<u>-11.865</u>
Opskrivninger 30. juni 2020		<u>3.905.888</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020</b>		<b><u>9.670.000</u></b>

## Noter

### 3 Materielle anlægsaktiver (Fortsat)

Projektejendomme , værdiansat til 9,7 mio. kr., måles på balancedagen til forsigtig dagsværdi og værdireguleringen indregnes direkte i resultatopgørelsen. Dagsværdien er pr. 30. juni 2020 beregnet ved brug af en afkastbaseret model og der medvirker ikke ekstern vurderingsmand.

Projektejendommene består af 2 erhvervsudlejningsejendomme beliggende i Storkøbenhavn. Projektejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af projektejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

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

Dagsværdien på selskabets projektejendomme 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. 30.06.2020 er anvendt en kapitaliseringsfaktor på 20 i lighed med tidligere år.

Ved en ændring af afkastkravet med +/- 0,25%, kan dagsværdien af projektejendommene opgøres til henholdsvis 9.146 t.DKK og 10.248 t.DKK.

## Noter

### 4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2019	125.000	4.719.538	4.844.538
Årets resultat	0	391.732	391.732
Tilskud fra koncern	0	121.736	121.736
<b>Egenkapital 30. juni 2020</b>	<b>125.000</b>	<b>5.233.006</b>	<b>5.358.006</b>

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2019	Gæld 30. juni 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.238.717	2.515.589	723.127	0
Selskabsskat	55.048	52.721	0	0
	<b>3.293.765</b>	<b>2.568.310</b>	<b>723.127</b>	<b>0</b>

### 6 Støtteerklæring

Koncernens likviditet finansierer selskabets kortfristet gæld.

### 7 Eventualposter mv.

#### 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 fællesregistrering af moms.

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

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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



## Noter

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (Fortsat)

Selskabet har stillet solidarisk selvskyldnerkaution for realkreditgæld for koncernselskaber med en gæld pr. 30. juni 2020 på t.kr. 7.308.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.516 tkr., er der givet pant i projektejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør t.kr. 9.670.