



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

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Unionkul Kattegatvej 1 ApS Kalkbrænderiløbskaj 4 2100 København Ø
	CVR-nr.: 34 48 59 68
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. juli 2016 - 30. juni 2017
<b>Direktion</b>	Klaus Kastbjerg
<b>Revision</b>	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 Kattegatvej I 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 Kattegatvej I ApS*

#### ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Unionkul Kattegatvej I 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 20.013 mod DKK -46.305 for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016. Balancen viser egenkapital på DKK 1.769.629.

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.
<b>DRIFT AF PROJEKTEJENDOMME.....</b>		<b>-61.807</b>	<b>-70.256</b>
Andre finansielle indtægter.....	1	17.223	4.067
Andre finansielle omkostninger.....	2	-25	-65
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>-44.609</b>	<b>-66.254</b>
Skat af årets resultat.....	3	64.622	19.949
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>20.013</b>	<b>-46.305</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	227.172
Overført resultat.....		20.013	-273.477
<b>I ALT.....</b>		<b>20.013</b>	<b>-46.305</b>



## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Projektejendomme.....		7.513.314	7.263.038
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>7.513.314</b>	<b>7.263.038</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>7.513.314</b>	<b>7.263.038</b>
Tilgodehavender fra lejer.....		0	53.923
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	227.172
Andre tilgodehavender.....		64.503	0
Periodeafgrænsningsposter.....		151.264	147.575
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>215.767</b>	<b>428.670</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>0</b>	<b>1.065</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>215.767</b>	<b>429.735</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>7.729.081</b>	<b>7.692.773</b>

## BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Selskabskapital.....		80.000	80.000
Overført overskud.....		1.689.629	1.368.218
Forslag til udbytte.....		0	227.172
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>5</b>	<b>1.769.629</b>	<b>1.675.390</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		366.828	419.608
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>366.828</b>	<b>419.608</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		5.369.840	5.369.840
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>5.369.840</b>	<b>5.369.840</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		17.305	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		205.479	204.248
Anden gæld.....		0	23.687
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>222.784</b>	<b>227.935</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>5.592.624</b>	<b>5.597.775</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>7.729.081</b>	<b>7.692.773</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Støtteerklæring	9		
Medarbejderforhold	10		

## NOTER

	2016/17 kr.	2015/16 kr.	Note	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>1</b>	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	17.223	4.067		
	<b>17.223</b>	<b>4.067</b>		
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	25	65		
	<b>25</b>	<b>65</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-11.842	-5.373		
Regulering af udskudt skat.....	-52.780	-14.576		
	<b>-64.622</b>	<b>-19.949</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>	
		Projekt- ejendomme		
Kostpris 1. juli 2016.....		7.263.038		
Nettodrift, udgift.....		250.276		
<b>Kostpris 30. juni 2017.....</b>		<b>7.513.314</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017.....</b>		<b>7.513.314</b>		
<b>Egenkapital</b>			<b>5</b>	
	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. juli 2016.....	80.000	1.368.218	227.172	1.675.390
Kapitaltilskud.....		301.398		301.398
Betalt udbytte.....			-227.172	-227.172
Forslag til årets resultatdisponering.....		20.013		20.013
<b>Egenkapital 30. juni 2017.....</b>	<b>80.000</b>	<b>1.689.629</b>	<b>0</b>	<b>1.769.629</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				<b>6</b>
	1/7 2016 gæld i alt	30/6 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	5.369.840	5.369.840	0	4.443.270
	<b>5.369.840</b>	<b>5.369.840</b>	<b>0</b>	<b>4.443.270</b>

**NOTER**

	<b>Note</b>
<b>Eventualposter mv.</b>	<b>7</b>
<b>Fælles momsregistrering</b> Selskabet har fælles momsregistrering med tilknyttede virksomheder og hæfter herved for fælles momstilsvar.	
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b> 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.	
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> 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. 334.  Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.370 tkr., er der givet pant i projektejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør 7.513 tkr.	<b>8</b>
<b>Støtteerklæring</b> Selskabets driftsoverskud for regnskabsåret 2017/18 og koncernens likviditet finansierer selskabets kortfristet gæld.	<b>9</b>
<b>Medarbejderforhold</b> Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2015/16: 1)	<b>10</b>

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Unionkul Kattegatvej I 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