

## **Unionkul Kattegatvej I ApS**

Kalkbrænderiløbskaj 4  
2100 København Ø

CVR-nr. 34 48 59 68

**Årsrapport for 2017/18**

(7. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 26. november 2018

---

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	8
Balance	9
Noter til årsrapporten	11

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. november 2018

### **Direktion**

Klaus Kastbjerg

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejeren i Unionkul Kattegatvej I ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Unionkul Kattegatvej I ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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 26. november 2018

CVR-nr. 33 25 68 76



Carsten Madsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne10068

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Unionkul Kattegatvej I ApS  
Kalkbrænderiløbskaj 4  
2100 København Ø

CVR-nr.: 34 48 59 68

Regnskabsperiode: 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Stiftet: 1. maj 2012

Regnskabsår: 7. regnskabsår

Hjemsted: København

### Direktion

Klaus 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 2017/18 udviser et underskud på kr. 97.483, og selskabets balance pr. 30. juni 2018 udviser en egenkapital på kr. 1.672.147.

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 Kattegatvej I ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er 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.

### **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**

Projekt ejendomme indregnes til kostpris (inklusive drift i projektperioden).

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**Resultatopgørelse**  
**1. juli 2017 - 30. juni 2018**

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> t.kr.
<b>Drift af projektejendomme</b>		<b>-54.710</b>	<b>-62</b>
Finansielle indtægter		<u>0</u>	<u>17</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-54.710</b>	<b>-45</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-42.773</u>	<u>65</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u><u>-97.483</u></u></b>	<b><u><u>20</u></u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		51.936	0
Overført resultat		<u>-149.419</u>	<u>20</u>
		<b><u><u>-97.483</u></u></b>	<b><u><u>20</u></u></b>

## Balance pr. 30. juni 2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Projektejendomme	3	<u>7.585.159</u>	<u>7.513</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>7.585.159</b></u>	<u><b>7.513</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>7.585.159</b></u>	<u><b>7.513</b></u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		51.936	0
Andre tilgodehavender		0	64
Periodeafgrænsningsposter		<u>155.069</u>	<u>151</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>207.005</b></u>	<u><b>215</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>770.810</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>977.815</b></u>	<u><b>215</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>8.562.974</b></u></u>	<u><u><b>7.728</b></u></u>

## Balance pr. 30. juni 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80
Overført resultat		1.540.211	1.689
Foreslået udbytte for regnskabsåret		51.936	0
<b>Egenkapital</b>	4	<b>1.672.147</b>	<b>1.769</b>
Hensættelse til udskudt skat		539.258	367
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>539.258</b>	<b>367</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.232.285	5.370
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>5.232.285</b>	<b>5.370</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	137.555	0
Kreditinstitutter		0	17
Leverandører af varer og tjenesteydelser		194.310	205
Anden gæld		125.977	0
Periodeafgrænsningsposter		199.442	0
Deposita		462.000	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.119.284</b>	<b>222</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>6.351.569</b>	<b>5.592</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>8.562.974</b>	<b>7.728</b>
Støtteerklæring	6		
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Noter

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	kr.	t.kr.
<b>1 Medarbejderforhold</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

Selskabet har ingen ansatte foruden direktøren, direktøren modtager ikke vederlag.

<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	-12.036	-65
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>54.809</u>	<u>0</u>
	<u><b>42.773</b></u>	<u><b>-65</b></u>

<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>	Projektejendom
	<u>me</u>
Kostpris 1. juli 2017	7.513.314
Tilgang i årets løb	<u>71.845</u>
Kostpris 30. juni 2018	<u>7.585.159</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018</b>	<u><b>7.585.159</b></u>

## Noter

### 4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. juli 2017	80.000	1.689.630	0	1.769.630
Årets resultat	0	-149.419	51.936	-97.483
<b>Egenkapital 30. juni 2018</b>	<b>80.000</b>	<b>1.540.211</b>	<b>51.936</b>	<b>1.672.147</b>

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2017	Gæld 30. juni 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.369.840	5.232.285	137.555	4.166.356
	<b>5.369.840</b>	<b>5.232.285</b>	<b>137.555</b>	<b>4.166.356</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 administrationselskab for sambeskatningen.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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.

## **Noter**

### **8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.370 tkr., er der givet pant i projektejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør 7.585 tkr.

Selskabet har stillet solidarisk selvskyldnerkaution for realkreditgæld for koncernselskaber med en gæld pr. 30. juni 2018 på t.kr. 17.185.