

## **Unionkul Kattegatvej II ApS**

Kalkbrænderiløbskaj 4  
2100 København Ø

CVR-nr. 34 71 12 75

### **Årsrapport for 2018/19**

(7. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 21. november 2019

---

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 2018 - 30. juni 2019 for Unionkul Kattegatvej II 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. november 2019

### **Direktion**

Klaus Kastbjerg

Marius Mølsgaard

# **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

## **Til kapitalejeren i Unionkul Kattegatvej II ApS**

### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Unionkul Kattegatvej II ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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 21. november 2019

CVR-nr. 33 25 68 76



Carsten Madsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne10068

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Unionkul Kattegatvej II ApS  
Kalkbrænderiløbskaj 4  
2100 København Ø

CVR-nr.: 34 71 12 75

Regnskabsperiode: 1. juli 2018 - 30. juni 2019  
Stiftet: 26. september 2012

Hjemsted: København

### Direktion

Klaus Kastbjerg  
Marius Mølsgaard

### Revisor

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

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i besiddelse af investerings- og udlejningsejendomme.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på kr. 2.797.149, og selskabets balance pr. 30. juni 2019 udviser en egenkapital på kr. 7.618.456.

Investeringsejendomme måles på balancedagen til forsigtig dagsværdi og værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien er pr. 30. juni 2019 beregnet ved brug af en afkastbaseret model af det fremtidige driftsafkast. Dagsværdien er baseret på ledelsens skøn under hensyntagen til beliggenhed, markedets afkastkrav samt ejendommenes særlige beskaffenhed (bygning på lejet grund). I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan investeringsejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Vi henviser til noten ”Investeringsejendomme”.

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 II ApS for 2018/19 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 investeringsejendomme 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.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme 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 posterings direkte på egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris.

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0 år	100 %



## **Anvendt regnskabspraksis**

Investerings ejendomme omfatter investering i bygninger på lejet grund måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investerings ejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investerings ejendommene, 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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 anvendelsen 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**

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

## Resultatopgørelse

### 1. juli 2018 - 30. juni 2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> t.kr.
<b>Drift af investeringsejendomme</b>		<b>-19.475</b>	<b>11</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>3.612.835</u>	<u>400</u>
<b>Afkast af investeringsejendomme</b>		<b>3.593.360</b>	<b>411</b>
Finansielle indtægter		183	9
Finansielle omkostninger		<u>-7.455</u>	<u>-7</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.586.088</b>	<b>413</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-788.939</u>	<u>-91</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>2.797.149</u></b>	<b><u>322</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		204.672	0
Overført resultat		<u>2.592.477</u>	<u>322</u>
		<b><u>2.797.149</u></b>	<b><u>322</u></b>

## Balance pr. 30. juni 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	8.700.000	5.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3	46.057	46
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>8.746.057</b>	<b>5.046</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>8.746.057</b>	<b>5.046</b>
Tilgodehavender fra lejere		233.814	199
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		204.672	0
Andre tilgodehavender		0	15
Periodeafgrænsningsposter		151.215	148
<b>Tilgodehavender</b>		<b>589.701</b>	<b>362</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>131.680</b>	<b>48</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>721.381</b>	<b>410</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>9.467.438</b>	<b>5.456</b>

## Balance pr. 30. juni 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80
Overført resultat		7.333.784	4.742
Foreslået udbytte for regnskabsåret		204.672	0
<b>Egenkapital</b>	4	<b>7.618.456</b>	<b>4.822</b>
Hensættelse til udskudt skat		964.516	136
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>964.516</b>	<b>136</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		143.091	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		216.603	208
Anden gæld		14.626	0
Periodeafgrænsningsposter		0	6
Deposita		510.146	284
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>884.466</b>	<b>498</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>884.466</b>	<b>498</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>9.467.438</b>	<b>5.456</b>
Støtteerklæring	5		
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Noter

	2018/19	2017/18
	kr.	t.kr.
<b>1 Personaleomkostninger</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	<u>788.939</u>	<u>91</u>
	<b><u>788.939</u></b>	<b><u>91</u></b>

### 3 Materielle anlægsaktiver

	Investeringssejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. juli 2018	6.352.555	46.057
Tilgang i årets løb	<u>87.165</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. juni 2019	<u>6.439.720</u>	<u>46.057</u>
Værdiregulering 1. juli 2018	-1.352.555	0
Årets Værdiregulering	<u>3.612.835</u>	<u>0</u>
Værdiregulering 30. juni 2019	<u>2.260.280</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019</b>	<b><u>8.700.000</u></b>	<b><u>46.057</u></b>

## Noter

### 3 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Investerings ejendom, værdiansat til 8,7 mio. kr., måles på balancedagen til forsigtig dagsværdi og værdireguleringen indregnes direkte i resultatopgørelsen. Dagsværdien er pr. 30. juni 2019 beregnet ved brug af en afkastbaseret model og der medvirker ikke ekstern vurderingsmand.

Investerings ejendommen består af 1 erhvervsudlejningsejendom beliggende i Storkøbenhavn. Investerings ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investerings ejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Ved opgørelsen af det fremtidige, løbende driftsafkast indregnes leje i overensstemmelse med indgåede kontrakter samt opgjort lejereseerve, og der fradrages skønnede driftsomkostninger.

Ved opgørelsen af faktor til kapitalisering skønnes der et forrentningskrav hos en køber under hensyntagen til investerings ejendommens beliggenhed, lejet grund, vedligeholdelsesstand, klausuler om lejeregulering og opsigelse i indgåede lejekontrakter samt det eksisterende renteniveau og andre markedsforhold ved regnskabsårets udløb.

Dagsværdien på selskabets investerings ejendom er baseret på beliggenhed, markedets krav til afkast og ejendommens særlige beskaffenhed (bygning på lejet grund). En ændring i ledelsens vurdering af dagsværdi vil påvirke den indregnede værdi i balancen. Ved værdiansættelsen pr. 30.06.2019 er anvendt en kapitaliseringsfaktor på 10 i lighed med tidligere år.

Ved en ændring af afkastkravet med +/- 0,25%, kan dagsværdien af investerings ejendommen opgøres til henholdsvis 8.449 t.DKK og 9.190 t.DKK

### 4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2018	80.000	4.741.307	0	4.821.307
Årets resultat	0	2.592.477	204.672	2.797.149
<b>Egenkapital 30. juni 2019</b>	<b>80.000</b>	<b>7.333.784</b>	<b>204.672</b>	<b>7.618.456</b>

### 5 Støtteerklæring

Koncernens likviditet finansierer selskabets kortfristet gæld.

## **Noter**

### **6 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.

### **7 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 Udviklingsselskabet By & Havn I/S på t.kr. 318.