

UNIONKUL UDVIKLINGSEJENDOMME A/S

Kalkbrænderiløbskaj 4
2100 København Ø

CVR-nr. 16 92 98 83

Årsrapport for 2024/25
(32. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 30. december 2025

Claus Høxbro
dirigent
CVR nr. 33 25 68 76

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for UNIONKUL UDVIKLINGSEJENDOMME A/S.

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 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. december 2025

Direktion

Klaus Kastbjerg

Bestyrelse

Claus Høxbro
formand

Klaus Kastbjerg

Anne-Louise Kastbjerg

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i UNIONKUL UDVIKLINGSEJENDOMME A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for UNIONKUL UDVIKLINGSEJENDOMME A/S for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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

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 30. december 2025

CVR-nr. 33 25 68 76



Carsten Madsen
Statsautoriseret revisor
mne10068

Selskabsoplysninger

Selskabet	UNIONKUL UDVIKLINGSEJENDOMME A/S Kalkbrænderiløbskaj 4 2100 København Ø
	CVR-nr.: 16 92 98 83
	Regnskabsperiode: 1. juli 2024 - 30. juni 2025
	Stiftet: 1. marts 1993
	Hjemsted: København
Bestyrelse	Claus Høxbro, formand Klaus Kastbjerg Anne-Louise Kastbjerg
Direktion	Klaus Kastbjerg
Revisor	Crowe Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a. Rygårds Allé 104 2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i besiddelse af kapitalandele i udviklingsejendomsselskaber.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024/25 udviser et overskud på kr. 4.039.904, og selskabets balance pr. 30. juni 2025 udviser en egenkapital på kr. 71.278.753.

Tilknyttede virksomheders årsrapporter indeholder investeringsejendomme som på balancedagen måles til forsigtig dagsværdi og værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien er pr. 30. juni 2025 beregnet ved brug af en afkastbaseret model af det fremtidige driftsafkast. Dagsværdien er baseret på ledelsens skøn under hensyntagen til beliggenhed, markedets afkastkrav, ejendommenes særlige beskaffenhed (bygninger på lejet grund), indgået lejekontrakter, områdets udviklingshorisont, og andre forhold. 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 "Kapitalandele i tilknyttede virksomheder".

Ledelsen finder årets resultat som forventet, da udviklingsindtjening kommer i efterfølgende år.

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 UDVIKLINGSEJENDOMME A/S for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Resultatopgørelsen

Generelt

I omsætning indregnes udviklingshonorar.

I andre eksterne omkostninger indregnes omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheder og kapitalinteressers resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og hensættelse til tab på bygninger på lejet grund.

Anvendt regnskabspraksis

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandele i tilknyttedervirksomheder og kapitalinteresser, der måles i moderselskabsregnskabet efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for UNIONKUL UDVIKLINGSEJENDOMME A/S, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser 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.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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 2024 - 30. juni 2025

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> t.kr.
Bruttoresultat		-2.851.250	-2.851
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		-2.851.250	-2.851
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		5.353.422	-2.734
Resultat af kapitalandele i kapitalinteresser		1.124.498	1.482
Finansielle indtægter	2	712.164	1.152
Finansielle omkostninger	3	<u>-986.575</u>	<u>-309</u>
Resultat før skat		3.352.259	-3.260
Skat af årets resultat	4	<u>687.645</u>	<u>442</u>
Årets resultat		<u>4.039.904</u>	<u>-2.818</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		15.750.331	0
Overført resultat		<u>-11.710.427</u>	<u>-2.818</u>
		<u>4.039.904</u>	<u>-2.818</u>

Balance pr. 30. juni 2025

	Note	2025 kr.	2024 t.kr.
Aktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	22.893.230	32.818
Kapitalandele i kapitalinteresser	6	35.966.700	32.101
Tilgodehavender i kapitalinteresser		5.683.047	11.521
Andre tilgodehavender		<u>16.005.882</u>	<u>0</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>80.548.859</u>	<u>76.440</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>80.548.859</u>	<u>76.440</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		15.750.331	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>200</u>
Tilgodehavender		<u>15.750.331</u>	<u>200</u>
Likvide beholdninger		<u>3.806</u>	<u>1</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>15.754.137</u>	<u>201</u>
Aktiver i alt		<u>96.302.996</u>	<u>76.641</u>

Balance pr. 30. juni 2025

	Note	2025 kr.	2024 t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		525.000	525
Overført resultat		55.003.422	66.512
Foreslået udbytte for regnskabsåret		15.750.331	0
Egenkapital		71.278.753	67.037
Hensættelse til udskudt skat		1.043.452	1.560
Hensatte forpligtelser i alt		1.043.452	1.560
Gæld til kapitalinteresser		23.905.789	8.019
Langfristede gældsforpligtelser	7	23.905.789	8.019
Anden gæld		75.002	25
Kortfristede gældsforpligtelser		75.002	25
Gældsforpligtelser i alt		23.980.791	8.044
Passiver i alt		96.302.996	76.641
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2024	525.000	66.713.849	0	67.238.849
Årets resultat	0	-11.710.427	15.750.331	4.039.904
Egenkapital 30. juni 2025	<u>525.000</u>	<u>55.003.422</u>	<u>15.750.331</u>	<u>71.278.753</u>

Noter

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	kr.	t.kr.
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>712.164</u>	<u>1.152</u>
	<u>712.164</u>	<u>1.152</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>986.575</u>	<u>309</u>
	<u>986.575</u>	<u>309</u>
4 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	<u>-687.645</u>	<u>-442</u>
	<u>-687.645</u>	<u>-442</u>

Noter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>		
	kr.	t.kr.		
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Kostpris 1. juli 2024	66.344.297	62.264		
Tilgang i årets løb	2.464.549	4.227		
Afgang i årets løb	<u>-23.277.157</u>	<u>-147</u>		
Kostpris 30. juni 2025	<u>45.531.689</u>	<u>66.344</u>		
Værdireguleringer 1. juli 2024	-33.324.769	-28.227		
Årets afgang	6.287.647	0		
Årets resultat	5.353.423	-2.734		
Udbytte modtaget	<u>-954.760</u>	<u>-2.565</u>		
Værdireguleringer 30. juni 2025	<u>-22.638.459</u>	<u>-33.526</u>		
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025	<u>22.893.230</u>	<u>32.818</u>		
6 Kapitalandele i kapitalinteresser				
Kostpris 1. juli 2024	5.706.253	5.706		
Tilgang i årets løb	<u>34.640.334</u>	<u>0</u>		
Kostpris 30. juni 2025	<u>40.346.587</u>	<u>5.706</u>		
Værdireguleringer 1. juli 2024	26.394.542	25.839		
Årets afgang	-31.410.925	0		
Årets resultat	1.136.496	1.483		
Udbytte modtaget	<u>-500.000</u>	<u>-927</u>		
Værdireguleringer 30. juni 2025	<u>-4.379.887</u>	<u>26.395</u>		
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025	<u>35.966.700</u>	<u>32.101</u>		
7 Langfristede gældsforpligtelser				
	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	1. juli 2024	30. juni 2025	næste år	efter 5 år
Gæld til kapitalinteresser	<u>8.019.214</u>	<u>23.905.789</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>8.019.214</u>	<u>23.905.789</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

8 Eventualforpligtelser

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 for moms.

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

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

Noter