

Unbehaun ApS

CVR-nr. 81 86 64 14

Årsrapport for 2013/14

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17-07-2014

Peter Unbehaun
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. april 2013 - 31. marts 2014	8
Balance pr. 31. marts 2014	9
Noter til årsrapporten	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. april 2013 - 31. marts 2014 for Unbehaun ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2013 - 31. marts 2014.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsinge, den 9. juli 2014

Direktion

Peter Unbehaun
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Unbehaun ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Unbehaun ApS for regnskabsåret 1. april 2013 - 31. marts 2014 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Helsinge, den 9. juli 2014

BJ Revision
statsautoriseret revisionsanpartsselskab

Søren Møller-Jensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Unbehaun ApS
Saxenkolvej 14
3210 Vejby

CVR-nr.: 81 86 64 14
Regnskabsår: 1. april - 31. marts
Hjemsted: Gribskov

Direktion

Peter Unbehaun, direktør

Revisor

BJ Revision
statsautoriseret revisionsanpartsselskab
Smedevej 3
3200 Helsingør

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Unbehaun ApS for 2013/14 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2013/14 er aflagt i DKK

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles som årets kontante og fakturerede salg.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder omkostninger til ejendomsskatter, ejendomsforsikringer samt reparation og vedligeholdelse m.v. i forbindelse med udlejning af fast ejendom.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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

Immaterielle og materielle anlægsaktiver

Immaterielle og materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Dog måles ejendom til dagsværdi. Der foretages ikke regnskabsmæssig afskrivning herpå.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Erhvervede rettigheder	Afskrives ej
Ejendom	Afskrives ej
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år

Aktiver med en kostpris på under 12.300 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter og -omkostninger.

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, indregnes under gældsforpligtelser.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 24,5.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til dagsværdi og reguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres som kursværdien af de underliggende obligationer på prioritetetsgæld.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. april 2013 - 31. marts 2014

	<u>Note</u>	<u>2013/2014</u> DKK	<u>2012/2013</u> DKK
Nettoomsætning		79.100	79.200
Direkte omkostninger		-34.395	-14.870
Andre eksterne omkostninger		-12.625	-16.500
Bruttoresultat		32.080	47.830
Finansielle indtægter		3.227	5.464
Finansielle omkostninger		-25.087	-17.972
Resultat før skat		10.220	35.322
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		10.220	35.322
 Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		0	96.000
Til overført resultat		10.220	-60.678
		10.220	35.322

Balance pr. 31. marts 2014

Aktiver

	Note	2013/14 DKK	2012/13 DKK
Erhvervede rettigheder		5.000	5.000
Immaterielle anlægsaktiver	1	5.000	5.000
Investeringsjendomme		1.250.000	1.250.000
Materielle anlægsaktiver	2	1.250.000	1.250.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.314	1.744
Finansielle anlægsaktiver		1.314	1.744
Anlægsaktiver i alt		1.256.314	1.256.744
Periodeafgrænsningsposter		6.000	0
Tilgodehavender		6.000	0
Værdipapirer		74.298	84.370
Værdipapirer		74.298	84.370
Likvide beholdninger		0	9.074
Omsætningsaktiver i alt		80.298	93.444
Aktiver i alt		1.336.612	1.350.188

Balance pr. 31. marts 2014

Passiver

	Note	2013/14 DKK	2012/13 DKK
Selskabskapital		200.000	200.000
Overført resultat		144.488	134.268
Egenkapital	3	344.488	334.268
Gæld til realkreditinstitutter		653.456	690.833
Langfristede gældsforpligtelser	4	653.456	690.833
Gæld til realkreditinstitutter	4	38.000	36.000
Pengeinstitutter	4	3.267	0
Anden gæld		297.401	193.087
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	96.000
Kortfristede gældsforpligtelser		338.668	325.087
Gældsforpligtelser i alt		992.124	1.015.920
Passiver i alt		1.336.612	1.350.188
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Hovedaktivitet	6		

Noter til årsrapporten

1 Immaterielle anlægsaktiver

	<u>Erhvervede rettigheder</u>
Kostpris 1. april 2013	5.000
Kostpris 31. marts 2014	5.000
Af- og nedskrivninger 1. april 2013	0
Af- og nedskrivninger 31. marts 2014	0
Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2014	<u>5.000</u>

2 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. april 2013	593.353
Kostpris 31. marts 2014	593.353
Værdireguleringer 1. april 2013	656.647
Værdireguleringer 31. marts 2014	656.647
Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2014	<u>1.250.000</u>

3 Egenkapital

	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. april 2013	200.000	134.268	334.268
Årets resultat	0	10.220	10.220
Egenkapital 31. marts 2014	<u>200.000</u>	<u>144.488</u>	<u>344.488</u>

Noter til årsrapporten

4 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	485.000	526.000
Mellem 1 og 5 år	<u>168.456</u>	<u>164.833</u>
Langfristet del	653.456	690.833
Inden for et år	<u>38.000</u>	<u>36.000</u>
	<u>691.456</u>	<u>726.833</u>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 691 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/3 2014 udgør t.kr. 1.250.

6 Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.