



Unbehaun ApS

Saxenkolvej 14
3210 Vejby

CVR-nr. 81 86 64 14

**Årsrapport for perioden
1. april 2017 til 31. marts 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. juli 2018

Lilian Unbehaun
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. april - 31. marts	7
Balance 31. marts	8
Noter til årsrapporten	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. april 2017 - 31. marts 2018 for Unbehaun 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. 31. marts 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2017 - 31. marts 2018.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 13. juli 2018

Direktion

Lilian Unbehaun
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Unbehaun ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Unbehaun ApS for regnskabsåret 1. april 2017 - 31. marts 2018 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 13. juli 2018

Møller-Jensen
statsautoriseret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 68 49 78 17

Søren Møller-Jensen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32072

Selskabsoplysninger

Selskabet

Unbehaun ApS
Saxenkolvej 14
3210 Vejby

CVR-nr.: 81 86 64 14

Regnskabsperiode: 1. april 2017 - 31. marts 2018

Hjemsted: Gribskov

Direktion

Lilian Unbehaun, direktør

Revisor

Møller-Jensen
statsautoriseret revisionsanpartsselskab
Frederiksborgvej 14, 1.
3200 Helsingø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et underskud på DKK 16.226, og selskabets balance pr. 31. marts 2018 udviser en egenkapital på DKK 332.213.

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 Unbehaun 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.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles som årets kontante og fakturerede salg.

Direkte omkostninger

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Materielle anlægsaktiver

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videre salg.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, 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.

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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. april - 31. marts

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> DKK	<u>2016/17</u> DKK
Bruttofortjeneste		11.551	27.292
Finansielle indtægter		0	9.865
Finansielle omkostninger		<u>-27.777</u>	<u>-19.945</u>
Resultat før skat		-16.226	17.212
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>-16.226</u>	<u>17.212</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-16.226</u>	<u>17.212</u>
		<u>-16.226</u>	<u>17.212</u>

Balance 31. marts

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> DKK	<u>2016/17</u> DKK
Investeringsjendomme	1	1.250.000	1.250.000
Materielle anlægsaktiver		1.250.000	1.250.000
Anlægsaktiver i alt		1.250.000	1.250.000
Andre tilgodehavender		0	13.750
Periodeafgrænsningsposter		6.400	6.350
Tilgodehavender		6.400	20.100
Likvide beholdninger		0	279
Omsætningsaktiver i alt		6.400	20.379
Aktiver i alt		1.256.400	1.270.379

Balance 31. marts

Passiver

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> DKK	<u>2016/17</u> DKK
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført resultat		132.213	148.439
Egenkapital	2	<u>332.213</u>	<u>348.439</u>
Gæld til realkreditinstitutter		493.509	529.001
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>493.509</u>	<u>529.001</u>
Gæld til realkreditinstitutter	3	40.000	42.000
Pengeinstitutter	3	9.196	0
Anden gæld		381.482	350.939
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>430.678</u>	<u>392.939</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>924.187</u>	<u>921.940</u>
Passiver i alt		<u>1.256.400</u>	<u>1.270.379</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Noter

1 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris primo	<u>593.353</u>
Kostpris ultimo	<u>593.353</u>
Værdireguleringer primo	<u>656.647</u>
Værdireguleringer ultimo	<u>656.647</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u><u>1.250.000</u></u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Dagsværdien af investeringsejendommen er vurderet ud fra aktuelle handelspriser i området.

2 Egenkapital

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital primo	200.000	148.439	348.439
Årets resultat	0	-16.226	-16.226
Egenkapital ultimo	<u><u>200.000</u></u>	<u><u>132.213</u></u>	<u><u>332.213</u></u>

Noter

3 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	344.000	330.000
Mellem 1 og 5 år	149.509	199.001
Langfristet del	<u>493.509</u>	<u>529.001</u>
Inden for et år	<u>40.000</u>	<u>42.000</u>
	<u>533.509</u>	<u>571.001</u>

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 533, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/3 2018 udgør t.kr. 1.250