



# Unbehaun ApS

Saxenkolvej 14  
3210 Vejby

CVR-nr. 81 86 64 14

**Årsrapport for perioden  
1. april 2016 til 31. marts 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. august 2017

---

Lilian Unbehaun  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
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 2016 - 31. marts 2017 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2016 - 31. marts 2017.

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 22. august 2017

### 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 2016 - 31. marts 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's 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 virksomhedens 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, virksomheden 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 22. august 2017

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

Søren Møller-Jensen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Unbehaun ApS  
Saxenkolvej 14  
3210 Vejby

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

### Direktion

Lilian Unbehaun, direktør

### Revisor

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

# Ledelsesberetning

## **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på DKK 17.212, og selskabets balance pr. 31. marts 2017 udviser en egenkapital på DKK 348.439.

## **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 2016/17 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 m.v. 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, amortisering af realkreditlån 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.900 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.

### Egenkapital

#### 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 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, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. april - 31. marts

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> DKK	<u>2015/16</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>27.292</b>	<b>-6.740</b>
Finansielle indtægter		9.865	27
Finansielle omkostninger		<u>-19.945</u>	<u>-24.252</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>17.212</b>	<b>-30.965</b>
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>17.212</u></b>	<b><u>-30.965</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>17.212</u>	<u>-30.965</u>
		<b><u>17.212</u></b>	<b><u>-30.965</u></b>

## Balance 31. marts

### Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> DKK	<u>2015/16</u> DKK
Investeringsjendomme	1	<u>1.250.000</u>	<u>1.250.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>1.250.000</u></b>	<b><u>1.250.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>1.250.000</u></b>	<b><u>1.250.000</u></b>
Andre tilgodehavender		13.750	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>6.350</u>	<u>6.200</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>20.100</u></b>	<b><u>6.200</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>279</u></b>	<b><u>10.232</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>20.379</u></b>	<b><u>16.432</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>1.270.379</u></u></b>	<b><u><u>1.266.432</u></u></b>

## Balance 31. marts

### Passiver

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Selskabskapital		200.000	200.000
Overført resultat		148.439	131.226
<b>Egenkapital</b>	2	<b>348.439</b>	<b>331.226</b>
Gæld til realkreditinstitutter		529.001	576.521
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>529.001</b>	<b>576.521</b>
Gæld til realkreditinstitutter	3	42.000	42.000
Anden gæld		350.939	316.685
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>392.939</b>	<b>358.685</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>921.940</b>	<b>935.206</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>1.270.379</b>	<b>1.266.432</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

## Noter

### 1 Aktiver der måles til dagsværdi

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

#### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

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

### 2 Egenkapital

	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital primo	200.000	131.227	331.227
Årets resultat	0	17.212	17.212
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b><u><u>200.000</u></u></b>	<b><u><u>148.439</u></u></b>	<b><u><u>348.439</u></u></b>

## Noter

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	330.000	370.000
Mellem 1 og 5 år	<u>199.001</u>	<u>206.521</u>
Langfristet del	529.001	576.521
Inden for et år	<u>42.000</u>	<u>42.000</u>
	<b><u>571.001</u></b>	<b><u>618.521</u></b>

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 571 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/3 2016 udgør t.kr. 1.250.