



Unbehaun ApS

Saxenkolvej 14
3210 Vejby

CVR-nr. 81 86 64 14

**Årsrapport for perioden 1. april 2015 til 31.
marts 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. september 2016

Lilian Unbehaun
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
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 2015 - 31. marts 2016 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2015 - 31. marts 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsinge, den 31. august 2016

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 2015 - 31. marts 2016 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 revisors Etiske 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 31. august 2016

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
Regnskabsår: 1. april - 31. marts
Hjemsted: Gribskov

Direktion

Peter Unbehaun, direktør

Revisor

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Unbehaun ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015/16 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 distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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:

Ejendom	Afskrives ej
Erhvervede rettigheder	1 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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

Investeringsjendomme

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

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

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

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 dagsværdi og reguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres som kursværdien af de underliggende obligationer på prioritetsgæld.

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

Resultatopgørelse 1. april - 31. marts

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> DKK	<u>2014/15</u> DKK
Bruttotab		-6.740	40.582
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>-5.000</u>
Resultat før finansielle poster		-6.740	35.582
Finansielle indtægter		27	7.739
Finansielle omkostninger		<u>-24.252</u>	<u>-25.617</u>
Resultat før skat		-30.965	17.704
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>-30.965</u>	<u>17.704</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-30.965</u>	<u>17.704</u>
		<u>-30.965</u>	<u>17.704</u>

Balance 31. marts

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> DKK	<u>2014/15</u> DKK
Erhvervede rettigheder		0	0
Immaterielle anlægsaktiver	1	<u>0</u>	<u>0</u>
Investeringsjendomme		1.250.000	1.250.000
Materielle anlægsaktiver		<u>1.250.000</u>	<u>1.250.000</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	966
Finansielle anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>966</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>1.250.000</u>	<u>1.250.966</u>
Periodeafgrænsningsposter		6.200	6.100
Tilgodehavender		<u>6.200</u>	<u>6.100</u>
Værdipapirer		0	72.048
Værdipapirer		<u>0</u>	<u>72.048</u>
Likvide beholdninger		<u>10.232</u>	<u>2.571</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>16.432</u>	<u>80.719</u>
Aktiver i alt		<u>1.266.432</u>	<u>1.331.685</u>

Balance 31. marts

Passiver

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> DKK	<u>2014/15</u> DKK
Selskabskapital		200.000	200.000
Overført resultat		131.226	162.192
Egenkapital	3	331.226	362.192
Gæld til realkreditinstitutter		576.521	615.728
Langfristede gældsforpligtelser	4	576.521	615.728
Gæld til realkreditinstitutter	4	42.000	40.000
Anden gæld		316.685	313.765
Kortfristede gældsforpligtelser		358.685	353.765
Gældsforpligtelser i alt		935.206	969.493
Passiver i alt		1.266.432	1.331.685
Hovedaktivitet	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Noter til årsrapporten

1 Immaterielle anlægsaktiver

	<u>Erhvervede rettigheder</u>
Kostpris 1. april 2015	<u>5.000</u>
Kostpris 31. marts 2016	<u>5.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. april 2015	<u>5.000</u>
Af- og nedskrivninger 31. marts 2016	<u>5.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2016	<u><u>0</u></u>

2 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. april 2015	<u>593.353</u>
Kostpris 31. marts 2016	<u>593.353</u>
Værdireguleringer 1. april 2015	<u>656.647</u>
Værdireguleringer 31. marts 2016	<u>656.647</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2016	<u><u>1.250.000</u></u>

Noter til årsrapporten

3 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. april 2015	200.000	162.191	362.191
Årets resultat	0	-30.965	-30.965
Egenkapital 31. marts 2016	200.000	131.226	331.226

4 Langfristede gældsforpligtelser

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	370.000	405.000
Mellem 1 og 5 år	206.521	210.728
Langfristet del	576.521	615.728
Inden for et år	42.000	40.000
	618.521	655.728

5 Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 619 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/3 2016 udgør t.kr. 1.250.