

UNGBO DANMARK, Projekt A/S

CVR-nr. 19484483

Vesterå 23

9000 Aalborg

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 25.05.2016

Dirigent

Navn: Morten Myrhøj Kristensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	10
Balance pr. 31.12.2015	11
Egenkapitalopgørelse for 2015	13
Noter	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

UNGBO DANMARK, Projekt A/S

Vesterå 23

9000 Aalborg

CVR-nr.: 19484483

Stiftet: 04.09.1996

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Henrik Steen Jensen, formand

Henrik Plougmand Bærtelsen

Per Søndergaard Pedersen

Bjarne Søgaard Heilesen

John Wenzel Gedde

Direktion

Morten Myrhøj Kristensen, adm. direktør

Bank

Spar Nord Bank A/S

Skellagervej 15

9000 Aalborg

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Gøteborgvej 18

9200 Aalborg SV

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for UNGBO DANMARK, Projekt A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 19.04.2016

Direktion

Morten Myrhøj Kristensen
adm. direktør

Bestyrelse

Henrik Steen Jensen
formand

Henrik Plougmand Bærtelsen

Per Søndergaard Pedersen

Bjarne Søgaard Heilesen

John Wenzel Gedde

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i UNGBO DANMARK, Projekt A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for UNGBO DANMARK, Projekt A/S for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 19.04.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Rene Winther Pedersen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering i og udvikling af fast ejendom med henblik på videresalg og dermed beslægtede aktiviteter.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat før skat blev et underskud på t.kr. 1.261 – en negativ afvigelse i forhold til 2014 på t.kr. 431.

Selskabet har ved virkning fra 1. september 2015 udlejet sin domicilejendom til ekstern lejer. Herved er ejendommen overgået fra domicilejendom til investeringsejendom.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede pengestrømme samt fastsatte diskonteringsfaktorer, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Diskonteringsfaktorerne er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af diskonteringsfaktorerne, jf. omtale heraf i regnskabsnote 7.

Kapitalandele er i lighed med tidligere år indregnet og målt i henhold til indre værdis metode. Datterselskabernes ejendomsbesiddelser er ligeledes værdiansat til dagsværdi.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, projekter for fremmed regning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter mv. er periodiseret således, at de dækker over perioden frem til regnskabsårets udløb.

For projekter for fremmed regning indregnes avance i takt med, at produktionen udføres, Denne metode anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på projektet og færdiggørelsesgraden kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betaling, vil tilgå selskabet.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger (domicilejendom) inventar måles til kostpris. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5-7 år

Småanskaffelser med en kostpris på under 13 t.kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 20 år samt en opgjort terminalværdi. De således opgjorte pengestrømme til-

Anvendt regnskabspraksis

bagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at diskonteringsfaktoren vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme, tillagt forventet inflation.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det på balancedagen udførte arbejde.

Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde. Færdiggørelsesgraden beregnes normalt som forholdet mellem det faktiske ressourceforbrug og det totale budgetterede ressourceforbrug.

Anvendt regnskabspraksis

Hvis salgsværdien af et igangværende arbejde ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller til nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser, afhængigt af om nettoværdien, der er opgjort som salgsværdien med fradrag af modtagne forudbetalinger, er positiv eller negativ.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter samt finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen, når de afholdes.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til kontantværdien på statustidspunktet (dagsværdien).

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		126.506	(339)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(1.121.520)	0
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		(3.533)	0
Personaleomkostninger	2	(114.397)	(580)
Af- og nedskrivninger	3	<u>0</u>	<u>(56)</u>
Driftsresultat		(1.112.944)	(975)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(866.585)	(667)
Andre finansielle indtægter	4	971.070	1.102
Andre finansielle omkostninger	5	<u>(252.771)</u>	<u>(290)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(1.261.230)	(830)
Skat af ordinært resultat	6	<u>89.863</u>	<u>35</u>
Årets resultat		<u>(1.171.367)</u>	<u>(795)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(1.171.367)</u>	<u>(795)</u>
		<u>(1.171.367)</u>	<u>(795)</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		0	4.072
Investeringsejendomme		2.950.000	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	(1)
Materielle anlægsaktiver	7	<u>2.950.000</u>	<u>4.071</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		276.010	1.143
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		16.220.513	16.221
Andre værdipapirer og kapitalandele		6.100	6
Finansielle anlægsaktiver	8	<u>16.502.623</u>	<u>17.370</u>
Anlægsaktiver		<u>19.452.623</u>	<u>21.441</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	4
Igangværende arbejder for fremmed regning		122.522	122
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		12.778.168	16.158
Udskudt skat		4.150.067	4.090
Andre tilgodehavender		281	59
Periodeafgrænsningsposter		9.120	0
Tilgodehavender		<u>17.060.158</u>	<u>20.433</u>
Likvide beholdninger		<u>15.959</u>	<u>17</u>
Omsætningsaktiver		<u>17.076.117</u>	<u>20.450</u>
Aktiver		<u>36.528.740</u>	<u>41.891</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	9	25.000.000	25.000
Overført overskud eller underskud		<u>(3.968.283)</u>	<u>(2.797)</u>
Egenkapital		<u>21.031.717</u>	<u>22.203</u>
Gæld til realkreditinstitutter		1.874.661	1.961
Bankgæld		1.166.800	1.184
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>656.666</u>	<u>1.341</u>
Langfristede gældsforpligtelser	10	<u>3.698.127</u>	<u>4.486</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	10	764.176	779
Bankgæld		5.251.366	5.847
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.075.484	6.154
Anden gæld		<u>1.707.870</u>	<u>2.422</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>11.798.896</u>	<u>15.202</u>
Gældsforpligtelser		<u>15.497.023</u>	<u>19.688</u>
Passiver		<u>36.528.740</u>	<u>41.891</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	25.000.000	(2.796.916)	22.203.084
Årets resultat	0	(1.171.367)	(1.171.367)
Egenkapital ultimo	25.000.000	(3.968.283)	21.031.717

Noter

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede pengestrømme samt fastsatte diskonteringsfaktorer, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Diskonteringsfaktorerne er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af diskonteringsfaktorerne, jf. omtale heraf i regnskabs note 7.

Kapitalandele er i lighed med tidligere år indregnet og målt i henhold til indre værdis metode. Datterselskabernes ejendomsbesiddelser er ligeledes værdiansat til dagsværdi.

Pr. 31. december 2015 er ejendommene optaget i regnskabet til værdier, der kan omregnes til:

	Værdi pr. m ²	Årlig udbudsleje pr. m ²
	kr. 5.008 pr. m ²	kr. 536 kr. pr. m ²
Rørdalsvej 27, Aalborg Øst		
	2015	2014
	kr.	t.kr.
2. Personaleomkostninger		
Gager og løn	109.630	530
Pensioner	0	34
Andre omkostninger til social sikring	4.767	16
	114.397	580
	2015	2014
	kr.	t.kr.
3. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	0	56
	0	56

Noter

	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>t.kr.</u>
4. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	942.442	1.058
Renteindtægter i øvrigt	11	43
Dagsværdireguleringer	300	1
Øvrige finansielle indtægter	28.317	0
	<u>971.070</u>	<u>1.102</u>
	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>t.kr.</u>
5. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	44.531	62
Renteomkostninger i øvrigt	207.800	211
Dagsværdireguleringer	0	4
Øvrige finansielle omkostninger	440	13
	<u>252.771</u>	<u>290</u>
	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>t.kr.</u>
6. Skat af ordinært resultat		
Ændring af udskudt skat	(92.704)	(40)
Effekt af ændrede skattesatser	2.841	5
	<u>(89.863)</u>	<u>(35)</u>
	<u>Grunde og bygninger kr.</u>	<u>Investerings- ejendomme kr.</u>
7. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	4.071.520	0
Overførsler	(4.071.520)	4.071.520
Kostpris ultimo	<u>0</u>	<u>4.071.520</u>
Årets dagsværdireguleringer	0	(1.121.520)
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>0</u>	<u>(1.121.520)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>0</u>	<u>2.950.000</u>

Noter

7. Materielle anlægsaktiver, fortsat

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen. Den gennemsnitlige diskonteringsfaktor for selskabets ejendomme udgør 7,9% efter skat pr. 31.12.2015. En forøgelse af diskonteringsfaktoren med i gennemsnit 0,5 procentpoint efter skat vil reducere den samlede dagsværdi med 239 t.kr.

Diskonteringsfaktorerne er opgjort inklusiv en forventet langsigtet inflation, som er skønnet til 2,0 % p.a.

Terminalværdien er opgjort som den budgetterede nettopengestrøm i år 21 divideret med den fastsatte diskonteringsfaktor eksklusiv forventet inflation.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Tilgodeha- vender hos tilknyttede virksomheder kr.	Andre vær- dipapirer og kapitalandele kr.
8. Finansielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	8.679.068	16.220.513	4.700
Kostpris ultimo	8.679.068	16.220.513	4.700
Opskrivninger primo	0	0	1.100
Dagsværdireguleringer	0	0	300
Opskrivninger ultimo	0	0	1.400
Nedskrivninger primo	(7.536.473)	0	0
Andel af årets resultat	(866.585)	0	0
Nedskrivninger ultimo	(8.403.058)	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	276.010	16.220.513	6.100

Kapitalandele er i lighed med tidligere år indregnet og målt i henhold til indre værdis metode. Datterselskabernes ejendomsbesiddelser er ligeledes værdiansat til dagsværdi.

Noter

8. Finansielle anlægsaktiver, fortsat

I den udstrækning markedsrenten ændrer sig, investorers rentekrav ændres eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres kan ejendommenes/kapitalandelenes værdi tilsvarende ændre sig. Ejendommenes placering og resultat samt budget indgår ligeledes i fastsættelsen af afkastkravet for ejendommene.

Diskonteringsfaktorerne er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme i datterselskaberne. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af diskonteringsfaktorerne.

	<u>Hjemsted</u>	<u>Retsform</u>	<u>Ejerandel %</u>
Dattervirksomheder:			
UNGBO DANMARK, Aalborg A/S	Aalborg	A/S	100,00
UNGBO DANMARK, Randers A/S	Aalborg	A/S	100,00

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominal værdi kr.</u>
9. Virksomhedskapital			
Aktier	25.000	1.000,00	25.000.000
	25.000		25.000.000

	<u>Forfald inden 12 måneder 2014 t.kr.</u>	<u>Forfald inden 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år 2015 kr.</u>
10. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	0	89.909	1.874.661	1.153.816
Bankgæld	122	17.600	1.166.800	246.400
Gæld til tilknyttede virksomheder	657	656.667	656.666	0
	779	764.176	3.698.127	1.400.216

Noter

11. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med UNGBO DANMARK, Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskatteovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter mv., 1.965 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2015 udgør 2.950 t.kr.

Af det samlede indestående i pengeinstitutter er 16 t.kr. deponeret til sikkerhed for tredjemand.

Til sikkerhed for UNGBO DANMARK, Aalborg A/S' engagement med FS Finans A/S har selskabet afgivet pant i aktier i datterselskabet nom. 500 t.kr., hvis regnskabsmæssige værdi udgør 780 t.kr. pr. 31.12.2015.

Selskabet indestår som selvskyldnerkautionist for lån stort 5.211 t.EUR optaget i Realkredit Danmark af UNGBO DANMARK, København A/S. Kursværdi pr. 31.12.2015 udgør 38.934 t.kr.

Selskabet indestår som selvskyldnerkautionist vedrørende UNGBO DANMARK, Aalborg A/S' engagement med FS Bank A/S, UNGBO DANMARK, København A/S' engagement med Alm. Brand Bank A/S samt UNGBO DANMARK, Odense A/S' engagement med Vestjysk Bank A/S.

UNGBO DANMARK, Projekt A/S har afgivet kautionforpligtelse vedrørende prioritetsgæld over for tilknyttet virksomheds gæld på t.kr. 32.021. UNGBO DANMARK, Projekt A/S har ligeledes afgivet kautionforpligtelse vedrørende finansielle forpligtelser over for tilknyttede virksomheder for t.kr. 10.861.