

**UNGBO DANMARK, Randers A/S**

**CVR-nr. 28324642**

**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	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

UNGBO DANMARK, Randers A/S  
Vesterå 23  
9000 Aalborg

CVR-nr.: 28324642  
Stiftet: 28.12.2004  
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, Randers 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, Randers A/S

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for UNGBO DANMARK, Randers 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 at gennemføre udvikling og opførelse af ejendomsprojekter, idriftsættelse af ejendomme og administration af ejendomme beliggende i Randers og dermed beslægtede aktiviteter.

I forlængelse heraf har selskabet tidligere erhvervet ejendommene Niels Brocks Gade 1 og Rosenørnsgade 8, Randers.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat før skat blev et underskud på 673 t.kr. – en negativ afvigelse i forhold til 2014 på 70 t.kr.

Selskabets ledelse er opmærksomme på reglerne omkring kapitaltab. Selskabets ledelse forventer, at egenkapitalen kan reetableres via fremtidig drift eller kontant indskud.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets ejendomme er projektudviklingsejendomme, der delvist har stået tomme i regnskabsåret. Ejendommen Niels Brocks Gade 1, Randers har været udlejet siden 1. maj 2015.

I 2014 blev der indgået betinget salgsaftale på ejendommene til en værdi, der understøttede de bogførte værdier. Betingelserne blev imidlertid ikke opfyldt, hvorfor handlen ikke er blevet gennemført som oprindeligt forventet i årsregnskabet for 2014.

Der pågår p.t. forhandlinger med alment boligselskab om køb af ejendommen Niels Brocks Gade 1, Randers, ligeledes til en værdi, der understøtter den bogførte værdi. Aftalen vil i givet fald være betinget af godkendelse fra Randers Kommune.

Ejendommen Rosenørnsgade 8, Randers er under udvikling, og der pågår p.t. dialog med potentielle private investorer om køb af ejendommen på projektstadiet.

### 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.

### 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, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

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

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### 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.

### 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

### Investeringsejendomme

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

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Dagsværdien fastsættes ved en periodisk tilbagevendende vurdering baseret på ejendommens forventede løbende afkast og vedligeholdelsesstand. Afkastkravet er fastsat under hensyntagen til afkast ved investering i tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Forbedringer tillægges kun ejendommens værdi såfremt disse vurderes at medføre en stigning i ejendommens handelsværdi. Øvrige renoveringsarbejder og lignende udgiftsføres ved første indregning.

Som følge af, at ejendommene er indregnet som investeringsejendomme foretages der ikke afskrivninger.

## Anvendt regnskabspraksis

Fortjenes 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 afskrivninger.

### Tilgodehavender

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

### 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.

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.

### 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.

### 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

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%.

### **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.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**Resultatopgørelse for 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
<b>Bruttotab</b>		<b>(118.052)</b>	<b>56</b>
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		(9.459)	13
<b>Driftsresultat</b>		<b>(127.511)</b>	<b>69</b>
Andre finansielle indtægter	2	0	24
Andre finansielle omkostninger	3	(545.880)	(696)
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>(673.391)</b>	<b>(603)</b>
Skat af ordinært resultat	4	148.012	131
<b>Årets resultat</b>		<b>(525.379)</b>	<b>(472)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(525.379)	(472)
		<b>(525.379)</b>	<b>(472)</b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		21.759.814	21.759
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<u>21.759.814</u>	<u>21.759</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>21.759.814</u>	<u>21.759</u>
Igangværende arbejder for fremmed regning		0	57
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		686.224	0
Andre tilgodehavender		0	31
Periodeafgrænsningsposter		8.115	0
<b>Tilgodehavender</b>		<u>694.339</u>	<u>88</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>15.852</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>710.191</u>	<u>88</u>
<b>Aktiver</b>		<u>22.470.005</u>	<u>21.847</u>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	6	500.000	500
Overført overskud eller underskud		(443.099)	82
<b>Egenkapital</b>		<b><u>56.901</u></b>	<b><u>582</u></b>
Udskudt skat		225.098	229
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>225.098</u></b>	<b><u>229</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.069.257	5.250
Bankgæld		2.072.000	6.283
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.200.000	3.200
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b><u>10.341.257</u></b>	<b><u>14.733</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	4.400.451	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.344.027	6.154
Anden gæld		102.271	138
Periodeafgrænsningsposter		0	11
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>11.846.749</u></b>	<b><u>6.303</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>22.188.006</u></b>	<b><u>21.036</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>22.470.005</u></b>	<b><u>21.847</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	500.000	82.280	582.280
Årets resultat	0	(525.379)	(525.379)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>(443.099)</b>	<b>56.901</b>

## Noter

### 1. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme er projektudviklingsejendomme, der delvist har stået tomme i regnskabsåret. Ejendommen Niels Brocks Gade 1, Randers har været udlejet siden 1. maj 2015.

I 2014 blev der indgået betinget salgsaftale på ejendommene til en værdi, der understøttede de bogførte værdier. Betingelserne blev imidlertid ikke opfyldt, hvorfor handlen ikke er blevet gennemført som oprindeligt forventet i årsregnskabet for 2014.

Der pågår p.t. forhandlinger med alment boligselskab om køb af ejendommen Niels Brocks Gade 1, Randers, ligeledes til en værdi, der understøtter den bogførte værdi. Aftalen vil i givet fald være betinget af godkendelse fra Randers Kommune.

Ejendommen Rosenørnsgade 8, Randers er under udvikling, og der pågår p.t. dialog med potentielle private investorer om køb af ejendommen på projektstadiet.

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Valutakursreguleringer	0	24
	<u>0</u>	<u>24</u>
	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	289.802	281
Renteomkostninger i øvrigt	256.078	395
Dagsværdireguleringer	0	1
Øvrige finansielle omkostninger	0	19
	<u>545.880</u>	<u>696</u>
	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
<b>4. Skat af ordinært resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	(158.104)	(155)
Effekt af ændrede skattesatser	10.092	24
	<u>(148.012)</u>	<u>(131)</u>

## Noter

	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	17.620.512
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>17.620.512</b>
Dagsværdireguleringer primo	4.139.302
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>4.139.302</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>21.759.814</b>

	<b>Antal</b>	<b>Pålydende værdi kr.</b>	<b>Nominel værdi kr.</b>
<b>6. Virksomhedskapital</b>			
Aktier	500	1.000,00	500.000
	<b>500</b>		<b>500.000</b>

	<b>Forfald inden 12 måneder 2014 t.kr.</b>	<b>Forfald inden 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2015 kr.</b>
<b>7. Langfristede gælds- forpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	0	189.947	5.069.257	3.545.475
Bankgæld	0	4.210.504	2.072.000	1.624.000
Gæld til tilknyttede virksom- heder	0	0	3.200.000	3.200.000
	<b>0</b>	<b>4.400.451</b>	<b>10.341.257</b>	<b>8.369.475</b>

## 8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med UNGBO DANMARK, Holding A/S som administrations-selskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens 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 administrations-selskabets årsregnskab.

## Noter

### **9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter mv., 5.259 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2015 udgør 21.760 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 3.000 t.kr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Ejerpantebrevet er i behold.

Indestående på deponeringskonti og andre konti, hvor pengeinstitut har sikkerhed, udgør 0 kr.