

UNGBO DANMARK, ODENSE A/S

Vesterå 23, st.
9000 Aalborg
CVR-nr. 29190585

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 01.04.2019

Dirigent

Navn: Morten Myrhøj Kristensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018	6
Balance pr. 31.12.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2018	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

UNGBO DANMARK, ODENSE A/S

Vesterå 23, st.

9000 Aalborg

CVR-nr.: 29190585

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Bestyrelse

Henrik Steen Jensen, formand

Henrik Plougmand Bærtelsen

Lars Sørensen

Direktion

Morten Myrhøj Kristensen, administrerede direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26, 4. sal

9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for UNGBO DANMARK, ODENSE 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. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 01.04.2019

Direktion

Morten Myrhøj Kristensen
administrerede direktør

Bestyrelse

Henrik Steen Jensen
formand

Henrik Plougmand Bærtelsen

Lars Sørensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i UNGBO DANMARK, ODENSE A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for UNGBO DANMARK, ODENSE A/S for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 01.04.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

René Winther Pedersen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34173

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at gennemføre udvikling og opførelse af ejendomsprojekter, idriftsættelse af ejendomme og administration af ejendomme beliggende i Odense og dermed beslægtede aktiviteter.

I forlængelse heraf har selskabet tidligere erhvervet ejendommen Albanigade 23 A-D, Odense og driver denne.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat før skat blev et underskud på 2.599 t.kr

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 5.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		2.561.086	2.840.995
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(980.420)	(980.420)
Personaleomkostninger	1	<u>(106.022)</u>	<u>(48)</u>
Driftsresultat		1.474.644	1.860.527
Andre finansielle indtægter	2	200.778	61.908
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(4.273.997)</u>	<u>(3.701.613)</u>
Resultat før skat		(2.598.575)	(1.779.178)
Skat af årets resultat	4	<u>571.686</u>	<u>409.148</u>
Årets resultat		<u>(2.026.889)</u>	<u>(1.370.030)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(2.026.889)</u>	<u>(1.370.030)</u>
		<u>(2.026.889)</u>	<u>(1.370.030)</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		76.718.773	77.699.193
Materielle anlægsaktiver	5	76.718.773	77.699.193
 Anlægsaktiver		 76.718.773	 77.699.193
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		24.446	26.443
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	2.219
Udskudt skat		2.222.084	2.084.793
Andre tilgodehavender		105.592	87.765
Periodeafgrænsningsposter		83.309	41.478
Tilgodehavender		2.435.431	2.242.698
 Likvide beholdninger		 5.475	 68.885
 Omsætningsaktiver		 2.440.906	 2.311.583
 Aktiver		 79.159.679	 80.010.776

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		<u>2.697.677</u>	<u>3.184.436</u>
Egenkapital		<u>3.197.677</u>	<u>3.684.436</u>
Gæld til realkreditinstitutter		48.081.422	48.893.034
Bankgæld		3.867.736	5.412.763
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		381.372	413.372
Anden gæld		<u>10.920.101</u>	<u>12.894.626</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>63.250.631</u>	<u>67.613.795</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	2.937.935	2.606.243
Bankgæld		719.854	707.625
Deposita		981.970	971.283
Modtagne forudbetalinger fra kunder		707.333	699.429
Leverandører af varer og tjenesteydelser		131.574	177.723
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.204.032	3.530.450
Anden gæld		26.918	10.416
Periodeafgrænsningsposter		<u>1.755</u>	<u>9.376</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>12.711.371</u>	<u>8.712.545</u>
Gældsforpligtelser		<u>75.962.002</u>	<u>76.326.340</u>
Passiver		<u>79.159.679</u>	<u>80.010.776</u>
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	3.184.436	3.684.436
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	1.540.130	1.540.130
Årets resultat	0	(2.026.889)	(2.026.889)
Egenkapital ultimo	500.000	2.697.677	3.197.677

Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	104.633	0
Andre omkostninger til social sikring	1.250	48
Andre personaleomkostninger	139	0
	106.022	48
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1
	2018	2017
	kr.	kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	1	946
Valutakursreguleringer	18.075	58.489
Øvrige finansielle indtægter	182.702	2.473
	200.778	61.908
	2018	2017
	kr.	kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	106.282	52.834
Renteomkostninger i øvrigt	937.656	786.571
Valutakursreguleringer	309.333	37.985
Øvrige finansielle omkostninger	2.920.726	2.824.223
	4.273.997	3.701.613
	2018	2017
	kr.	kr.
4. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	(571.686)	(391.419)
Regulering vedrørende tidligere år	0	(17.729)
	(571.686)	(409.148)

Noter

	Investe- rings- ejendomme kr.
5. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	<u>83.973.279</u>
Kostpris ultimo	<u>83.973.279</u>
Dagsværdireguleringer primo	(6.274.086)
Årets dagsværdireguleringer	<u>(980.420)</u>
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>(7.254.506)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>76.718.773</u>

Selskabets investeringsejendomme består af 2 bolig- og erhvervsejendomme på i alt 4.190 m² beliggende i Odense og København. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen.

Følgende diskonteringsfaktorer efter skat (inkl. 2,0% forventet inflation) er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Bolig- og erhvervsejendom beliggende i Odense 4,7%
- Boligejendom beliggende i København 5,1%

Den gennemsnitlige diskonteringsfaktor inklusive forventet inflation udgør 5,0% pr. 31.12.2018.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af diskonteringsfaktorerne, idet der på de geografiske områder, hvor selskabets ejendomme er beliggende, er en meget begrænset omsættelighed af ejendomme. En forøgelse af diskonteringsfaktoren med i gennemsnit 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med 11.649 t.kr.

Terminalværdien er opgjort som den budgetterede nettopengestrøm i år 20, divideret med den fastsatte diskonteringsfaktor (eksklusiv inflation).

Herudover er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:

- For boligdel af ejendommene i Odense er det forudsat, at den nuværende udlejningsprocent på 95% kan fastholdes til en leje svarende til den nuværende leje på i gennemsnit 911 kr./ m². For erhvervsdel af ejendom i Odense er det forudsat, at den nuværende udlejningsprocent på 17,2% kan fastholdes til en leje svarende til den nuværende leje på i gennemsnit 614 kr./ m². Ejendommen er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 15.852 kr./ m².

Noter

5. Materielle anlægsaktiver, fortsat

- For boligejendom i København er det forudsat, at den nuværende udlejningsprocent på 100% kan fastholdes til en leje svarende til den nuværende leje på i gennemsnit 1.233 kr./ m². Boligejendommen er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 22.824 kr./ m².

	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald efter 12 måneder 2018 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
6. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	1.379.010	1.795.130	48.081.422	41.275.126
Bankgæld	1.526.925	779.113	3.867.736	1.050.452
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	32.000	32.000	381.372	253.372
Anden gæld	0	0	10.920.101	0
	2.937.935	2.606.243	63.250.631	42.578.950

Selskabet har indgået renteswaps til sikring af den fremtidige rente i realkreditinstitutter til afdækning af 4 lån med hovedstol på 1.685 t.EUR, 1.880 t.EUR, 2.285 t.EUR og 1.190 t.EUR. Renteswaps udløber i år 2022. Den positive dagsværdiregulering af renteswap før skat udgør 1.975 t.kr. og er indregnet på egenkapitalen. Dagsværdien af renteswap udgør 10.920 t.kr. og er indregnet som anden gæld (langfristet).

	2018 kr.	2017 kr.
7. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	36.029	0

8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med UNGBO DANMARK, Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og 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 administrationsselskabets årsregnskab.

Noter

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld og kreditinstitutter i øvrigt er deponeret ejerpantebrev nom. 17.500 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 76.719 t.kr.

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, eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter mv. er periodiseret således, at de dækker over perioden frem til regnskabsårets udløb. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

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

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, nettokursgevinster gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, 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 alle danske dattervirksomheder. 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 direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til 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, inklusive leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Periodeafgrænsningsposter

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