



Ungbo Danmark, Odense A/S

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

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
18.05.2022

Morten Myrhøj Kristensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021	7
Balance pr. 31.12.2021	8
Egenkapitalopgørelse for 2021	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ungbo Danmark, Odense A/S

Vesterå 23, st.

9000 Aalborg

CVR-nr.: 29190585

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

Bestyrelse

Henrik Steen Jensen, formand

Henrik Baasch

Henrik Plougmand Bærtelsen

Direktion

Morten Myrhøj Kristensen, adm. dir.

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26, 4. sal

9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 18.05.2022

Direktion

Morten Myrhøj Kristensen

adm. dir.

Bestyrelse

Henrik Steen Jensen

formand

Henrik Baasch

Henrik Plougmand Bærtelsen

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 01.01.2021 - 31.12.2021, 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. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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.

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 18.05.2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

René Winther Pedersen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34173

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at gennemføre udvikling og opførsel 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, samt ejendommen Holmbladsgade 70C, København og driver disse.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Udlejning og drift af selskabets ejendomme har forløbet som forventet. Enkelte af selskabets boliger er i regnskabsåret blevet moderniseret. Omkostningerne hertil er udgiftsført i regnskabsåret. Årets resultat før skat blev et underskud på 2.625 tkr.

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 4.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		2.572.213	2.472.775
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(980.421)	(980.419)
Personaleomkostninger	1	(91.535)	(120.097)
Driftsresultat		1.500.257	1.372.259
Andre finansielle indtægter		3.077	58.566
Andre finansielle omkostninger	2	(4.127.843)	(4.031.292)
Resultat før skat		(2.624.509)	(2.600.467)
Skat af årets resultat	3	360.820	352.643
Årets resultat		(2.263.689)	(2.247.824)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(2.263.689)	(2.247.824)
Resultatdisponering		(2.263.689)	(2.247.824)

Balance pr. 31.12.2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsjendomme		73.777.512	74.757.933
Materielle aktiver	4	73.777.512	74.757.933
Anlægsaktiver		73.777.512	74.757.933
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		52.123	18.740
Udskudt skat	5	1.210.000	1.516.000
Andre tilgodehavender		5.372	0
Periodeafgrænsningsposter		78.120	76.476
Tilgodehavender		1.345.615	1.611.216
Likvide beholdninger		270.985	253.364
Omsætningsaktiver		1.616.600	1.864.580
Aktiver		75.394.112	76.622.513

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter		4.459.398	2.096.578
Overført overskud eller underskud		(2.391.520)	(127.831)
Egenkapital		2.567.878	2.468.747
Gæld til realkreditinstitutter		43.696.255	45.125.547
Bankgæld		2.189.464	3.100.513
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		285.372	317.372
Anden gæld		2.978.621	6.007.878
Langfristede gældsforpligtelser	6	49.149.712	54.551.310
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	2.358.500	2.308.388
Deposita		1.032.320	1.012.922
Modtagne forudbetalinger fra kunder		686.858	690.249
Leverandører af varer og tjenesteydelser		218.481	142.047
Gæld til tilknyttede virksomheder		19.330.464	15.360.985
Anden gæld		8.358	79.035
Periodeafgrænsningsposter		41.541	8.830
Kortfristede gældsforpligtelser		23.676.522	19.602.456
Gældsforpligtelser		72.826.234	74.153.766
Passiver		75.394.112	76.622.513
Finansielle instrumenter	7		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	8		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for dagsværdi- reguleringer af sikrings- instrumenter kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	2.096.578	(127.831)	2.468.747
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	3.029.257	0	3.029.257
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(666.437)	0	(666.437)
Årets resultat	0	0	(2.263.689)	(2.263.689)
Egenkapital ultimo	500.000	4.459.398	(2.391.520)	2.567.878

Noter

1 Personaleomkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Gager og lønninger	89.821	118.060
Andre omkostninger til social sikring	1.723	2.037
Andre personaleomkostninger	(9)	0
	91.535	120.097
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

2 Andre finansielle omkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	343.480	262.858
Renteomkostninger i øvrigt	796.600	840.405
Øvrige finansielle omkostninger	2.987.763	2.928.029
	4.127.843	4.031.292

3 Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Ændring af udskudt skat	(360.820)	(352.643)
	(360.820)	(352.643)

4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	83.973.279
Kostpris ultimo	83.973.279
Dagsværdireguleringer primo	(9.215.346)
Årets dagsværdireguleringer	(980.421)
Dagsværdireguleringer ultimo	(10.195.767)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	73.777.512

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 5% (2020 4,9 %)
- Boligejendom beliggende i København 5,2% (2020 5,2 %)

Den gennemsnitlige diskonteringsfaktor inklusive forventet inflation udgør 5,0% pr. 31.12.2021. (2020 5,0%)

En forøgelse af diskonteringsfaktoren med 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med 10.922 t.kr. En forringelse af diskonteringsfaktoren med 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 14.188 t.kr.

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

Herudover er der anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:

For boligdel af ejendommene i Odense er det forudsat, at den nuværende udlejningsprocent på 98% kan fastholdes til en leje svarende til den nuværende leje på i gennemsnit 912 kr./m². For erhvervsdel af ejendom i Odense er det forudsat, at den nuværende udlejningsprocent på 47% kan fastholdes til en leje svarende til den nuværende leje på i gennemsnit 596 kr./m². Ejendommen er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 15.811 kr./m².

For boligejendom i København er det forudsat, at den nuværende udlejningsprocent på 99% kan fastholdes til en leje svarende til den nuværende leje på i gennemsnit 1.245 kr./m². Boligejendommen er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 20.898 kr./m².

5 Udskudt skat

Udskudte skatteaktiver

Det indregnede skatteaktiv fremkommer fra underskud til fremførsel forventes anvendt inden for 3-5 år. Indregningen er baseret på skatteeffekten af ledelsens budgetter for de kommende år.

6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021 kr.	Restgæld efter 5 år 2021 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.434.530	1.416.316	43.696.255	32.785.112
Bankgæld	891.970	860.072	2.189.464	0
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	32.000	32.000	285.372	157.372
Anden gæld	0	0	2.978.621	0
	2.358.500	2.308.388	49.149.712	32.942.484

7 Finansielle instrumenter

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 3.029 t.kr. og er indregnet på egenkapitalen. Dagsværdien af renteswap udgør 2.979 t.kr. og er indregnet som anden gæld (langfristet). Målingen af de finansielle instrumenter er opgjort til bankens værdi.

8 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	2021 kr.	2020 kr.
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	15.054	23.596

9 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 administrationselskabets årsregnskab.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld og kreditinstitutter i øvrigt er deponeret ejerpantebrev nom. 8.526 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 73.778 t.kr. pr. 31.12.2021

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for at blive behandlet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre 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.

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

Balancen**Investerings ejendomme**

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

Investerings ejendomme 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 nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

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 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 finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Operationelle leasingaftaler

Leasingydelse vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Andre finansielle forpligtelser

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