

UNGBO DANMARK, Aalborg A/S
CVR-nr. 29520704
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	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

UNGBO DANMARK, Aalborg A/S
Vesterå 23
9000 Aalborg

CVR-nr.: 29520704
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
Skelagervej 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, Aalborg 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, Aalborg A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for UNGBO DANMARK, Aalborg 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, udvikle og opføre af ejendomsprojekter, idriftsættelse af ejendomme og administration af ejendomme beliggende i Aalborg og dermed beslægtede aktiviteter.

I forlængelse heraf har selskabet tidligere erhvervet ejendommen Samsøgade 45.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat før skat blev et underskud på 437 t.kr. – en negativ afvigelse i forhold til 2014 på 188 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

Ejendommen Samsøgade 45, Aalborg er en projektudviklingsejendom, der har henstået tom uden aktivitet siden erhvervelsen. En mindre del af ejendommen har i 2015 været udlejet til erhvervsmæssig benyttelse, og er det fortsat.

I 2014 blev der indgået betinget salgsaftale på ejendommen til en værdi, der understøttede den bogførte værdi. Betingelserne blev imidlertid ikke opfyldt, hvorfor handlen ikke er blevet gennemført som forventet i årsregnskabet for 2014. Der pågår p.t. forhandlinger med private investorer om køb af ejendommen, ligeledes til en værdi der understøtter den bogførte værdi.

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, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

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 (projektejendomme) 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 hensynstagen 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

Fortjeneste 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.

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 skattesatse, 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 statutidspunktet (dagsværdi).

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>
Bruttotab		(137.877)	(173)
Andre finansielle indtægter	2	48.166	63
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(347.732)</u>	<u>(139)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(437.443)	(249)
Skat af ordinært resultat	4	<u>96.237</u>	<u>54</u>
Årets resultat		<u>(341.206)</u>	<u>(195)</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(341.206)</u>	<u>(195)</u>
		<u>(341.206)</u>	<u>(195)</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		8.150.000	8.150
Materielle anlægsaktiver	5	<u>8.150.000</u>	<u>8.150</u>
Anlægsaktiver		<u>8.150.000</u>	<u>8.150</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		31.250	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.389.260	2.585
Udskudt skat		804.122	766
Periodeafgrænsningsposter		6.521	0
Tilgodehavender		<u>4.231.153</u>	<u>3.351</u>
Likvide beholdninger		<u>990</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver		<u>4.232.143</u>	<u>3.351</u>
Aktiver		<u>12.382.143</u>	<u>11.501</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		(280.891)	61
Egenkapital		<u>219.109</u>	<u>561</u>
Gæld til realkreditinstitutter		0	149
Bankgæld		9.528.000	10.715
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>9.528.000</u>	<u>10.864</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	1.100.000	60
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.437.172	0
Anden gæld		97.862	16
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.635.034</u>	<u>76</u>
Gældsforpligtelser		<u>12.163.034</u>	<u>10.940</u>
Passiver		<u>12.382.143</u>	<u>11.501</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	60.315	560.315
Årets resultat	0	(341.206)	(341.206)
Egenkapital ultimo	500.000	(280.891)	219.109

Noter

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommen Samsøgade 45, Aalborg er en projektudviklingsejendom, der har henstået tom uden aktivitet siden erhvervelsen. En mindre del af ejendommen har i 2015 været udlejet til erhvervsmæssig benyttelse og er det fortsat.

I 2014 blev der indgået betinget salgsaftale på ejendommen til en værdi, der understøttede den bogførte værdi. Betingelserne blev imidlertid ikke opfyldt, hvorfor handlen ikke er blevet gennemført som forventet i årsregnskabet for 2014. Der pågår p.t. forhandlinger med private investorer om køb af ejendommen, ligeledes til en værdi der understøtter den bogførte værdi.

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	44.531	62
Renteindtægter i øvrigt	<u>3.635</u>	<u>1</u>
	48.166	63
	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	<u>347.732</u>	<u>139</u>
	347.732	139
	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
4. Skat af ordinært resultat		
Ændring af udskudt skat	(102.799)	(70)
Effekt af ændrede skattesatser	<u>6.562</u>	<u>16</u>
	(96.237)	(54)
		<u>Investerings-</u> <u>ejendomme</u> kr.
5. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		<u>8.150.000</u>
Kostpris ultimo		8.150.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>8.150.000</u>

Noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
6. Virksomhedskapital			
Aktier	500	1.000,00	500.000
	500		500.000
	Forfald inden 12 måneder 2014 t.kr.	Forfald inden 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.
7. Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	60	0	0
Bankgæld	0	1.100.000	9.528.000
	60	1.100.000	3.300.000
		Forfald efter 12 måneder 2015 kr.	Restgæld efter 5 år 2015 kr.
		9.528.000	3.300.000

8. 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.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter mv., 10.628 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2015 udgør 8.150 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 7.333 t.kr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

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