



Ungbo Danmark, Aalborg A/S

Vesterå 23, st.
9000 Aalborg
CVR-nr. 29520704

Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
15.04.2021

Morten Myrhøj Kristensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2020	7
Balance pr. 31.12.2020	8
Egenkapitalopgørelse for 2020	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ungbo Danmark, Aalborg A/S

Vesterå 23, st.

9000 Aalborg

CVR-nr.: 29520704

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

Bestyrelse

Henrik Steen Jensen, formand

Henrik Baasch

Henrik Plougmand Bærtelsen

Direktion

Morten Myrhøj Kristensen, administrerende 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 01.01.2020 - 31.12.2020 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. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 15.04.2021

Direktion

Morten Myrhøj Kristensen

administrerende direktør

Bestyrelse

Henrik Steen Jensen

formand

Henrik Baasch

Henrik Plougmand Bærtelsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ungbo Danmark, Aalborg A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ungbo Danmark, Aalborg A/S for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020, 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. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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.

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 15.04.2021

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 opførelse af ejendomsprojekter, idriftsættelse af ejendomme og administration af ejendomme beliggende i Aalborg og dermed beslægtede aktiviteter.

I forlængelse heraf er selskabet ejer af ejendommen Vesterå 23, 9000 Aalborg.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets eneste aktivitet har, i lighed med forrige regnskabsår, været udlejning og drift af ejendommen Vesterå 23, 9000 Aalborg. Det store udbud af lejeboliger i Aalborg har givet selskabet udfordringer med udlejning af boligerne i 2020, hvorfor selskabet i 2020 oplevede en betydelig større tomgang end tidligere. Selskabet søger, sammen med administrator, at minimere den fremtidige tomgang med en intensiveret markedsføring af ledige lejemål. Selskabet forventer på denne baggrund en normalisering af tomgangen i løbet af 2021.

Årets resultat før skat blev et underskud på t. kr. -1.339 tkr.

Selskabet har tabt mere end 50% af sin selskabskapital og forventer at reetablere denne i det kommende regnskabsår.

Selskabets anpartshaver vil stille den for selskabets fremtidige drift fornødne likviditet til rådighed for selskabet, hvorfor årsregnskabet aflægges under forudsætning om selskabets fortsatte drift.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		599.740	866.264
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(1.483.963)	(1.483.964)
Personaleomkostninger	2	(162.374)	(183.243)
Driftsresultat		(1.046.597)	(800.943)
Andre finansielle indtægter	3	0	13.060
Andre finansielle omkostninger		(292.301)	(299.667)
Resultat før skat		(1.338.898)	(1.087.550)
Skat af årets resultat	4	(731.274)	(41.184)
Årets resultat		(2.070.172)	(1.128.734)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(2.070.172)	(1.128.734)
Resultatdisponering		(2.070.172)	(1.128.734)

Balance pr. 31.12.2020

Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme		23.945.295	25.429.258
Materielle aktiver	5	23.945.295	25.429.258
Anlægsaktiver		23.945.295	25.429.258
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.654	1.681
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	331.895
Udskudt skat		0	699.374
Andre tilgodehavender		0	4.880
Periodeafgrænsningsposter		26.200	27.656
Tilgodehavender		27.854	1.065.486
Likvide beholdninger		23.039	4.348
Omsætningsaktiver		50.893	1.069.834
Aktiver		23.996.188	26.499.092

Passiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		(2.914.428)	(844.256)
Egenkapital		(2.414.428)	(344.256)
Gæld til realkreditinstitutter		24.311.862	25.261.341
Langfristede gældsforpligtelser	6	24.311.862	25.261.341
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	951.695	950.690
Deposita		306.329	335.795
Modtagne forudbetalinger fra kunder		141.425	81.240
Leverandører af varer og tjenesteydelser		62.000	73.608
Gæld til tilknyttede virksomheder		485.606	0
Skyldige sambeskatningsbidrag		31.900	41.184
Anden gæld		116.707	93.899
Periodeafgrænsningsposter		3.092	5.591
Kortfristede gældsforpligtelser		2.098.754	1.582.007
Gældsforpligtelser		26.410.616	26.843.348
Passiver		23.996.188	26.499.092
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	(844.256)	(344.256)
Årets resultat	0	(2.070.172)	(2.070.172)
Egenkapital ultimo	500.000	(2.914.428)	(2.414.428)

Noter

1 Going concern

Selskabets egenkapital er tabt. Selskabets anpartshaver vil stille den for selskabets fremtidige drift fornødne likviditet til rådighed for selskaber, hvorfor årsregnskabet aflægges under forudsætning om selskabets fortsatte drift.

2 Personaleomkostninger

	2020 kr.	2019 kr.
Gager og lønninger	158.007	178.845
Andre omkostninger til social sikring	4.367	4.178
Andre personaleomkostninger	0	220
	162.374	183.243
<hr/>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

3 Andre finansielle indtægter

	2020 kr.	2019 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	13.060
	0	13.060

4 Skat af årets resultat

	2020 kr.	2019 kr.
Aktuel skat	31.900	41.184
Ændring af udskudt skat	699.374	0
	731.274	41.184

5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	29.881.149
Kostpris ultimo	29.881.149
Dagsværdireguleringer primo	(4.451.891)
Årets dagsværdireguleringer	(1.483.963)
Dagsværdireguleringer ultimo	(5.935.854)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	23.945.295

Selskabets investeringsejendomme består af 1 bolig- og erhvervsejendom på i alt 1.681 m² beliggende i Aalborg. Investeringsejendommen 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 Aalborg 4,8%

En forøgelse af diskonteringsfaktoren med i gennemsnit 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med 3.866 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 ejendom i Aalborg er det forudsat, at den nuværende udlejningsprocent på 90% kan fastholdes til en leje svarende til den nuværende leje på i gennemsnit 873 kr./m². For erhvervsdel af ejendom i Aalborg er det forudsat, at den nuværende udlejningsprocent på 100% kan fastholdes til en leje svarende til den nuværende leje på i gennemsnit 647 kr./m². Ejendommen er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 15.126 kr./m².

6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020 kr.	Restgæld efter 5 år 2020 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	951.695	950.690	24.311.862	21.391.651
	951.695	950.690	24.311.862	21.391.651

7 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.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 23.945 t.kr. pr. 31.12.2020.

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 andre eksterne omkostninger.

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 frem-med 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).

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**Investeringsjendomme**

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

Investeringsjendomme 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 ejendommenes 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.

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.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Periodeafgrænsningsposter

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