

UNGBO DANMARK, Holding A/S

CVR-nr. 31606063

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	7
Resultatopgørelse for 2015	10
Balance pr. 31.12.2015	11
Egenkapitalopgørelse for 2015	13
Noter	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

UNGBO DANMARK, Holding A/S
Vesterå 23
9000 Aalborg

CVR-nr.: 31606063
Stiftet: 03.07.2008
Hjemsted: Aalborg
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Henrik Steen Jensen, formand
Henrik Plougmand Bærtelsen
John Wenzel Gedde
Per Søndergaard Pedersen
Bjarne Søgaard Heilesen

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, Holding 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

John Wenzel Gedde

Per Søndergaard Pedersen

Bjarne Søgaard Heilesen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i UNGBO DANMARK, Holding A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for UNGBO DANMARK, Holding 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

René Winther Pedersen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive virksomhed som holdingselskab samt hermed efter bestyrelsens skøn beslægtet virksomhed. Selskabet er moderselskab i UNGBO DANMARK koncernen.

Forretningsbeskrivelse

UNGBO DANMARK, Holding A/S er moderselskab i UNGBO DANMARK koncernen, der består af en række selskaber som beskæftiger sig med drift og administration af boligudlejningsejendomme i Danmark – primært studie- og ungdomsboliger. Drift og administration udføres såvel af egne ejendomme som ejendomme ejet af eksterne investorer.

I datterselskabet UNGBO DANMARK A/S er der med virkning fra 01.05.2015 indgået aftale med Ejendoms-selskabet Musicon A/S om drift og administration af ungdomsboligejendom beliggende i Roskilde. Ejendommen indeholder i alt 104 attraktive 2-rums boliger – alle med eget køkken og bad.

Pr. 31.12.2015 bestod UNGBO DANMARK koncernens portefølje af 12 ejendomme med i alt 779 individuelle boliger og 6 erhvervslejemål. Af de 12 ejendomme vedrører fire ejendomme med i alt 232 individuelle boliger ejet af eksterne investorer.

Ejendommene er beliggende i danske universitetsbyer, enten tæt på bycentrum eller i umiddelbar nærhed af videregående uddannelsesinstitutioner. Den centrale beliggenhed gør, sammen med tidsvarende og velindrettede boliger, ejendommene attraktive for unge under uddannelse. Kombineret med en stadig stigende efterspørgsel efter studie-/ungdomsboliger i danske universitetsbyer har UNGBO DANMARK koncernen også i 2015 oplevet en stor efterspørgsel efter lejemålene, hvilket har medført en tomgang på kun 0,2 %.

UNGBO DANMARK koncernen ønsker til stadighed at udvide porteføljen af velbeliggende studie-/ungdomsboliger i Danmarks universitetsbyer, primært i Storkøbenhavn, Aarhus, Trekantsområdet og Aalborg – dette ved direkte eller indirekte investering i studie-/ungdomsboligejendomme eller ved indgåelse af aftaler om drift og administration af eksterne studie-/ungdomsboliger.

UNGBO DANMARK koncernen ønsker, under navnet UNGBO DANMARK, at kunne tilbyde unge under uddannelse attraktive boliger i centralt beliggende ejendomme tæt ved bycentrum og/eller større uddannelsesinstitutioner i de største uddannelsesbyer i Danmark.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

UNGBO DANMARK koncernens drifts- og administrationsaktiviteter varetages af det 100 %-ejede datterselskab UNGBO DANMARK A/S. UNGBO DANMARK A/S har siden gennemførelsen af rekonstruktionen primo 2014 fokuseret på drift og administration af den nuværende ejendomsportefølje og har gennem 2015 oplevet en stadig stigende efterspørgsel efter UNGBO DANMARK koncernens boliger over hele landet. Den

Ledelsesberetning

stigende efterspørgsel har, på trods af en traditionel høj udskiftning blandt lejerne, medført den hidtil laveste tomgang i UNGBO DANMARK koncernens historie, med en tomgang på kun 0,2%.

Det er UNGBO DANMARK koncernens målsætning, at koncernens ejendomme til stadighed fremstår i en velvedligeholdt stand, og dermed vedbliver at være en attraktiv base for vores lejere at bo under deres uddannelse.

UNGBO DANMARK koncernen har realiseret et resultat før skat på t.kr. 12.454 – en fremgang på t.kr. 4.778 i forhold til 2014.

Resultatet anses for acceptabelt.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Kapitalandele er i lighed med tidligere år indregnet og målt i henhold til indre værdis metode. Datterselskabernes ejendomsbesiddelser er ligeledes værdiansat til dagsværdi.

I den udstrækning markedsrenten ændrer sig, investorers rentekrav ændres eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres kan ejendommenes/kapitalandelenes værdi tilsvarende ændre sig. Ejendommenes placering og resultat samt budget indgår ligeledes i fastsættelsen af afkastkravet for ejendommene.

Diskonteringsfaktorerne er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme i datterselskaberne. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af diskonteringsfaktorerne, jf. omtale heraf i regnskabets note 7.

Begivenheder efter balancedagen

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

Fokusområder 2016

UNGBO DANMARK koncernen vil i 2016 fortsat have primær fokus på at opretholde en stærk udlejning af koncernens boliger, både i egne og eksternt ejede ejendomme. Der forventes at være en fortsat stigende efterspørgsel efter studie-/ungdomsboliger i Danmarks største uddannelsesbyer, og med attraktive ejendomme på centrale beliggenheder forventer UNGBO DANMARK koncernen en fortsat høj udlejning.

Endvidere vil arbejdet med at optimere processer og samarbejdsaftaler med leverandører og samarbejdspartnere fortsætte. UNGBO DANMARK koncernen ønsker at indgå længerevarende samarbejdsaftaler med alle væsentlige samarbejdspartnere, til gavn for alle parter.

Ledelsesberetning

UNGBO DANMARK koncernen vil også i 2016 allokere betydelige ressourcer til at sikre, at den vedligeholdelsesmæssige stand af koncernens ejendomme er up to date. Dette er af afgørende betydning for en fortsat høj udlejning. En stor del af dette arbejde vil blive udført af egne medarbejdere i de enkelte ejendomme.

UNGBO DANMARK A/S har stor erfaring med drift- og administration af studie-/ungdomsboliger i Danmarks universitetsbyer. Denne erfaring ønsker UNGBO DANMARK A/S at udnytte til at etablere nye drifts- og administrationsaftaler for eksternt ejede studie-/ungdomsboliger. UNGBO DANMARK A/S vil derfor i 2016 have fokus på indgåelse af yderligere drifts- og administrationsaftaler, og der er indgået aftale, som øger antallet af eksternt ejede ejendomme under administration med ca. 150 enheder. UNGBO DANMARK A/S' målsætning er, i løbet af 1-2 år at have ca. 1.000 enheder under administration og efter yderligere 2-3 år i alt 1.500 enheder. Dette skal ske ved at fremstå som en effektiv og moderne administrator, der er en attraktiv samarbejdspartner for eksterne ejendommejerere og samtidig optræde som en kompetent og pålidelig udlejer, som unge under uddannelse ønsker at bo til leje hos.

UNGBO DANMARK A/S ønsker at være Danmarks foretrukne private udlejer af boliger til unge under uddannelse.

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, projekter for fremmed regning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger.

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.

Personaleomkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, 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 værdipapirer, 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

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, ind-

Anvendt regnskabspraksis

regnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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 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 %.

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		(97.248)	(361)
Personaleomkostninger	2	(240.209)	(965)
Af- og nedskrivninger	3	<u>0</u>	<u>(37)</u>
Driftsresultat		(337.457)	(1.363)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		7.920.819	6.392
Andre finansielle indtægter	4	5.586.125	3.531
Andre finansielle omkostninger	5	<u>(715.222)</u>	<u>(884)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		12.454.265	7.676
Skat af ordinært resultat	6	<u>275.808</u>	<u>486</u>
Årets resultat		<u>12.730.073</u>	<u>8.162</u>
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		7.920.819	6.392
Overført resultat		<u>4.809.254</u>	<u>1.770</u>
		<u>12.730.073</u>	<u>8.162</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		118.962.034	107.649
Finansielle anlægsaktiver	7	<u>118.962.034</u>	<u>107.649</u>
Anlægsaktiver		<u>118.962.034</u>	<u>107.649</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.908.419	0
Udskudt skat		5.268.216	5.496
Andre tilgodehavender		81.449	193
Tilgodehavender		<u>7.258.084</u>	<u>5.689</u>
Omsætningsaktiver		<u>7.258.084</u>	<u>5.689</u>
Aktiver		<u><u>126.220.118</u></u>	<u><u>113.338</u></u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	8	2.055.000	2.055
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		33.176.785	23.400
Overført overskud eller underskud		58.187.300	53.378
Egenkapital		<u>93.419.085</u>	<u>78.833</u>
Ansvarlig lånekapital	9	14.146.597	19.753
Langfristede gældsforpligtelser	10	<u>14.146.597</u>	<u>19.753</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	10	0	187
Bankgæld		1	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		17.852.908	13.401
Anden gæld		801.527	1.164
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>18.654.436</u>	<u>14.752</u>
Gældsforpligtelser		<u>32.801.033</u>	<u>34.505</u>
Passiver		<u>126.220.118</u>	<u>113.338</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis me- tode kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	2.055.000	23.399.879	53.378.046	78.832.925
Værdireguleringer	0	1.856.087	0	1.856.087
Årets resultat	0	7.920.819	4.809.254	12.730.073
Egenkapital ultimo	2.055.000	33.176.785	58.187.300	93.419.085

Noter

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Kapitalandele er i lighed med tidligere år indregnet og målt i henhold til indre værdis metode. Datterselskabernes ejendomsbesiddelser er ligeledes værdiansat til dagsværdi.

I den udstrækning markedsrenten ændrer sig, investorers rentekrav ændres eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres kan ejendommenes/kapitalandelenes værdi tilsvarende ændre sig. Ejendommenes placering og resultat samt budget indgår ligeledes i fastsættelsen af afkastkravet for ejendommene.

Diskonteringsfaktorerne er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme i datterselskaberne. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af diskonteringsfaktorerne, jf. omtale heraf i regnskabets note 7.

	2015	2014
	kr.	t.kr.
2. Personaleomkostninger		
Gager og løn	240.000	934
Andre omkostninger til social sikring	209	5
Andre personaleomkostninger	0	26
	240.209	965
	2015	2014
	kr.	t.kr.
3. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	0	37
	0	37
	2015	2014
	kr.	t.kr.
4. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	32.260	30
Renteindtægter i øvrigt	0	1
Dagsværdireguleringer	5.553.537	3.500
Øvrige finansielle indtægter	328	0
	5.586.125	3.531

Noter

	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>t.kr.</u>
5. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	715.221	884
Renteomkostninger i øvrigt	<u>1</u>	<u>0</u>
	<u>715.222</u>	<u>884</u>
	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>t.kr.</u>
6. Skat af ordinært resultat		
Ændring af udskudt skat	(239.721)	(541)
Effekt af ændrede skattesatser	<u>(36.087)</u>	<u>55</u>
	<u>(275.808)</u>	<u>(486)</u>
		<u>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</u> <u>kr.</u>
7. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		84.249.474
Kostpris ultimo		<u>84.249.474</u>
Opskrivninger primo		23.399.879
Andel af årets resultat		7.920.819
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender		1.535.775
Dagsværdireguleringer		<u>1.856.087</u>
Opskrivninger ultimo		<u>34.712.560</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>118.962.034</u>

Kapitalandele er i lighed med tidligere år indregnet og målt i henhold til indre værdis metode. Datterselskabernes ejendomsbesiddelser er ligeledes værdiansat til dagsværdi.

I den udstrækning markedsrenten ændrer sig, investorers rentekrav ændres eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres kan ejendommenes/kapitalandelens værdi tilsvarende ændre sig. Ejendommenes placering og resultat samt budget indgår ligeledes i fastsættelsen af afkastkravet for ejendommene.

Diskonteringsfaktorerne er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme i datterselskaberne. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af diskonteringsfaktorerne.

Noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Retsform</u>	<u>Ejerandel %</u>
Dattervirksomheder:			
Ungbo Danmark, Projekt A/S	Aalborg	A/S	100,00
Ungbo Danmark A/S	Aalborg	A/S	100,00
Byernes Ejendomsservice ApS	Aalborg	ApS	100,00

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominal værdi kr.</u>
8. Virksomhedskapital			
Aktier	2.055	1.000,00	2.055.000
	2.055		2.055.000

9. Ansvarlig lånekapital

Selskabet har optaget et ansvarligt lån hos MBC af 1/12 1976 A/S. Det ansvarlige lån er uopsigeligt fra MBC af 1/12 1976 A/S' side indtil 31.12.2018. Det ansvarlige lån er indregnet til forventet indfrielseskurs.

	<u>Forfald inden 12 måneder 2014 t.kr.</u>	<u>Forfald inden 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år 2015 kr.</u>
10. Langfristede gældsforpligtelser				
Ansvarlig lånekapital	187	0	14.146.597	14.946.422
	187	0	14.146.597	14.946.422

11. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabs-skatteovens 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.

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har afgivet kautionforpligtelse vedrørende prioritetsgæld over for tilknyttet virksomheds gæld på 26.683 t.kr. Selskabet har ligeledes afgivet kautionforpligtelse vedrørende finansielle forpligtelser over for tilknyttede virksomheder for 8.669 t.kr.