

UNGBO DANMARK, Holding A/S

Vesterå 23
9000 Aalborg
CVR-nr. 31606063

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20.03.2017

Dirigent

Navn: Morten Myrhøj Kristensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2016	10
Balance pr. 31.12.2016	11
Egenkapitalopgørelse for 2016	13
Noter	14
Anvendt regnskabspraksis	17

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

UNGBO DANMARK, Holding A/S
Vesterå 23
9000 Aalborg

CVR-nr.: 31606063
Stiftet: 03.07.2008
Hjemsted: Aalborg
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Bestyrelse

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

Direktion

Morten Myrhøj Kristensen, administrerende direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Gøteborgvej 18
9200 Aalborg SV

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 20.03.2017

Direktion

Morten Myrhøj Kristensen
administrerende direktør

Bestyrelse

Henrik Steen Jensen
formand

Henrik Plougmand Bærtelsen

John Wenzel Gedde

Bjarne Søgaard Heilesen

Per Søndergaard Pedersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i UNGBO DANMARK, Holding A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for UNGBO DANMARK, Holding A/S for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, fortager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 20.03.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

René Winther Pedersen

statsautoriseret revisor

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.

Pr. 31.12.2016 bestod UNGBO DANMARK koncernens portefølje af 12 ejendomme med i alt 779 individuelle boliger og 6 erhvervslejemål. Heraf er otte ejendomme med i alt 671 individuelle boliger ejet af eksterne investorer.

Ejendommene er beliggende i Danmarks 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 Danmarks universitetsbyer har UNGBO DANMARK koncernen også i 2016 oplevet en stor efterspørgsel efter lejemålene, hvilket har medført fuld udlejning hele året.

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

Bestyrelsen i UNGBO DANMARK besluttede i 2016 at afsøge muligheden for et helt eller delvist salg af koncernens ejendomme. Efter en struktureret proces indgik UNGBO DANMARK i efteråret 2016 aftale med Danmarks tredjestørste pensionselskab Sampension om salg af fire af koncernens ejendomme gennem salg af de 100% ejede datterselskaber UNGBO DANMARK A/S, UNGBO DANMARK, Projekt A/S og UNGBO DANMARK, København A/S. De fire ejendomme er alle opført med støtte i henhold til "Lov om støttede private ungdomsboliger", og dermed underlagt denne lovs bestemmelser om bl.a. lejefastsættelse, krav om studieaktivitet, offentlig anvisning m.v.

Ledelsesberetning

Forud for salget af selskaberne til Sampension blev der gennemført en række interne omstruktureringer i UNGBO DANMARK koncernen;

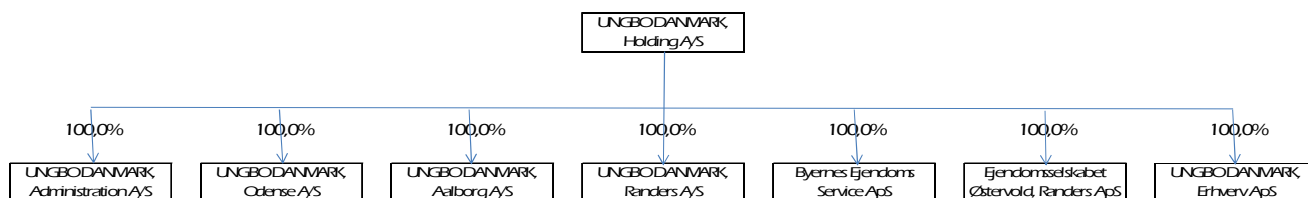
- 1) Overdragelse af samtlige administrationsaktiviteter til et nystiftet 100% ejet datterselskab UNGBO DANMARK, Administration A/S
- 2) Salg af ejendommen Stærevej 66-68, 2400 København NV fra UNGBO DANMARK A/S til UNGBO DANMARK, Projekt A/S
- 3) Salg af ejendommen Vesterå 23, 9000 Aalborg fra UNGBO DANMARK A/S til UNGBO DANMARK, Aalborg A/S
- 4) Salg af ejendommen Holmbladsgade 70C, 2300 København S fra UNGBO DANMARK A/S til UNGBO DANMARK, Odense A/S
- 5) Salg af ejendommen Østervold 3, 8900 Randers fra UNGBO DANMARK A/S til et nystiftet 100% ejet datterselskab Ejendomsselskabet Østervold Randers ApS
- 6) Salg af ejendommen Rørdalsvej 27B, 9220 Aalborg Øst fra UNGBO DANMARK, Projekt A/S til Byernes Ejendomsservice ApS
- 7) Salg af projektejendommen Samsøgade 45, 9000 fra UNGBO DANMARK, Aalborg A/S til et nystiftet 100% ejet datterselskab UNGBO DANMARK, Erhverv ApS
- 8) Salg af det 100 % ejede datterselskab UNGBO DANMARK, Odense A/S fra UNGBO DANMARK A/S til moderselskabet UNGBO DANMARK, Holding A/S.
- 9) Salg af det 100 % ejede datterselskab UNGBO DANMARK, Aalborg A/S fra UNGBO DANMARK, Projekt A/S til moderselskabet UNGBO DANMARK, Holding A/S.
- 10) Salg af det 100 % ejede datterselskab UNGBO DANMARK, Randers A/S fra UNGBO DANMARK, Projekt A/S til moderselskabet UNGBO DANMARK, Holding A/S

UNGBO DANMARK koncernen skal på sigt transformeres til et rent drifts- og administrationselskab, uden egne ejendomme, med primært fokus på drift og administration af eksterne studie-/ungdomsboligejendomme samt traditionelle boligudlejningsejendomme i Danmarks universitetsbyer. Salget af en del af UNGBO DANMARK koncernens ejendomme til Sampension er sket som led i denne transformering. I forbindelse med gennemførelsen af salget er der aftalt en værdi af de fire ejendomme, der i betydeligt omfang afviger fra de pr. 31. december 2015 bogførte værdier. Som følge heraf realiserer UNGBO DANMARK koncernen et tab ved salg af de omfattede datterselskaber på i alt t.kr. 3.588, efter værdiregulering af ejendomme på t.kr. 51.960. Det er bestyrelsens opfattelse at de aftalte værdier af de fire ejendomme afspejler markedsværdien p.t. under hensyntagen til, at ejendommene er omfattet af "Lov om støttede private ungdomsboliger".

Resultatet af ordinær drift udgjorde t.kr. 6.389 og er i overensstemmelse med forventningerne og udviser et tilfredsstillende resultat.

Ledelsesberetning

Efter de gennemførte interne omstruktureringer og salg af datterselskaber til Sampension er koncernstrukturen pr. 31. december 2016 nedenstående:



Driftsresultatet for selskabets ejendomme er i overensstemmelse med forventningerne og udviser et tilfredsstillende resultat.

UNGBO DANMARK koncernens drifts- og administrationsaktiviteter varetages efter den interne omstrukturering af det 100%-ejede datterselskab UNGBO DANMARK, Administration A/S. Sampension har i forbindelse med aftalen om salg af selskaberne UNGBO DANMARK, A/S, UNGBO DANMARK, Projekt A/S og UNGBO DANMARK, København A/S indgået aftale med UNGBO DANMARK, Administration A/S om drift og administration af de gennem selskaberne erhvervede ejendomme.

UNGBO DANMARK koncernen har gennem 2016 oplevet en fortsat stor efterspørgsel efter UNGBO DANMARK koncernens studieboliger over hele landet og således, på trods af en traditionel høj udskiftning blandt lejerne, medført fuld udlejning gennem hele 2016.

Det er UNGBO DANMARK koncernens målsætning, at koncernens ejendomme til stadighed fremstår i en velvedligeholdet stand, og dermed vedbliver at være en attraktiv base for vores lejere under deres uddannelse. UNGBO DANMARK koncernen genererede i 2016 en nettoomsætning på t.kr. 14.455, hvilket, når der henses til det pr. 15. november 2016 gennemførte salg til Sampension, er på niveau med 2015.

Der har i 2016 været anvendt betydelige ressourcer på den igangsatte strukturerede salgsproces, hvilket har påvirket UNGBO DANMARK koncernens omkostningsniveau i betydeligt omfang. Sideløbende med salgsprocessen har UNGBO DANMARK koncernen fortsat arbejdet med at optimere såvel interne strukturer og arbejdsprocesser som samarbejdsaftaler med eksterne leverandører, samtidig med at det primære fokus har været fastholdt på at sikre fuld udlejning af koncernens boliger.

UNGBO DANMARK koncernen realiserede i 2016 et resultat før skat på t.kr. ÷51.721 – en tilbagegang på t.kr. 64.175 i forhold til 2015. Heraf kan t.kr. 4.161 henføres til omkostninger i forbindelse med salg af dele af ejendomsporteføljen. Resultatet anses for tilfredsstillende ovenstående taget i betragtning.

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 regnskabs note 1.

Ledelsesberetning

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

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.

Begivenheder efter balancedagen

Efter regnskabsårets afslutning er der indgået aftale om salg af det 100% ejede datterselskab UNGBO DANMARK, Randers A/S (hvis eneste aktivitet er to projektejendomme i Randers) samt om salg af ejendommen beliggende Rørdalsvej 27B, 9220 Aalborg Øst. Salgene sker til de pr. 31. december 2016 bogførte værdier. Køber er MBC af 1/12 1976 A/S, der har ydet ansvarlig lån til UNGBO DANMARK, Holding A/S med restgæld pr. 31. december 2016 på t.kr. 12.058. Købesummen berigtiges kontant.

UNGBO DANMARK, Holding A/S har i forbindelse hermed valgt at indfri det ansvarlige lån og samtidig indgået aftale om tilbagekøb af nom. t.kr. 501 egne aktier, svarende til 24,38% af den samlede nom. aktiekapital.

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

Fokusområder 2017

UNGBO DANMARK koncernen vil i 2017 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.

UNGBO DANMARK koncernen har stor erfaring med drift- og administration af studie-/ungdomsboliger i Danmarks universitetsbyer. Denne erfaring ønsker UNGBO DANMARK koncernen at udnytte til at etablere yderligere drifts- og administrationsaftaler for eksternt ejede studie-/ungdomsboliger og boligudlejnings-ejendomme i øvrigt. UNGBO DANMARK koncernen vil derfor også i 2017 have fokus på indgåelse af yderligere drifts- og administrationsaftaler. Der er primo 2017 indgået aftale om administration af mindre portefølje af boligudlejningsejendomme med ca. 50 boliglejemål. Det er målsætningen, i løbet af 1-2 år at have ca. 1.000 enheder under administration og efter yderligere 2-3 år ca. 1.500 enheder. Dette skal ske ved at fremstå som en effektiv og moderne administrator, der er en attraktiv samarbejdspartner for eksterne ejendommeejere og samtidig optræde som en kompetent og pålidelig udlejer, som såvel unge under uddannelse som øvrige lejere ønsker at bo til leje hos.

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

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Bruttotab		(4.736.715)	(98)
Personaleomkostninger	2	(240.000)	(240)
Driftsresultat		(4.976.715)	(338)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(48.648.503)	7.921
Andre finansielle indtægter	3	2.208.260	5.586
Andre finansielle omkostninger	4	(303.640)	(715)
Resultat før skat		(51.720.598)	12.454
Skat af årets resultat	5	1.105.808	276
Årets resultat		(50.614.790)	12.730
Forslag til resultatdisponering			
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		(33.609.295)	7.921
Overført resultat		(17.005.495)	4.809
		(50.614.790)	12.730

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		5.149.615	118.962
Finansielle anlægsaktiver	6	5.149.615	118.962
Anlægsaktiver		5.149.615	118.962
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		109.783	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		31.841.469	1.908
Udskudt skat		5.591.718	5.268
Andre tilgodehavender		15.717.962	81
Periodeafgrænsningsposter		5.990	0
Tilgodehavender		53.266.922	7.257
Likvide beholdninger		3.003.961	0
Omsætningsaktiver		56.270.883	7.257
Aktiver		61.420.498	126.219

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital	7, 8	2.055.000	2.055
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		291.118	33.177
Overført overskud eller underskud		<u>40.873.089</u>	<u>58.187</u>
Egenkapital		<u>43.219.207</u>	<u>93.419</u>
Andre hensatte forpligtelser		<u>3.334.584</u>	<u>0</u>
Hensatte forpligtelser		<u>3.334.584</u>	<u>0</u>
Ansvarlig lånekapital	9	<u>0</u>	<u>14.147</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>0</u>	<u>14.147</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		12.058.197	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.202.335	17.852
Anden gæld		<u>606.175</u>	<u>801</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>14.866.707</u>	<u>18.653</u>
Gældsforpligtelser		<u>14.866.707</u>	<u>32.800</u>
Passiver		<u>61.420.498</u>	<u>126.219</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi- metode	Overført overskud eller underskud	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital primo	2.055.000	33.176.785	58.187.301	93.419.086
Køb af egne kapitalandele	0	0	(308.717)	(308.717)
Øvrige egenkapitalposter	0	723.628	0	723.628
Årets resultat	0	(33.609.295)	(17.005.495)	(50.614.790)
Egenkapital ultimo	2.055.000	291.118	40.873.089	43.219.207

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 markedrenten 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 6.

	2016	2015
	kr.	t.kr.
2. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	240.000	240
	240.000	240
	2016	2015
	kr.	t.kr.
3. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	457.336	32
Dagsværdireguleringer	1.749.216	5.554
Øvrige finansielle indtægter	1.708	0
	2.208.260	5.586
	2016	2015
	kr.	t.kr.
4. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	303.637	715
Renteomkostninger i øvrigt	3	0
	303.640	715
	2016	2015
	kr.	t.kr.
5. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	(1.105.808)	(240)
Effekt af ændrede skattesatser	0	(36)
	(1.105.808)	(276)

Noter

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.
6. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	84.249.474
Tilgange	2.746.785
Afgange	<u>(84.124.474)</u>
Kostpris ultimo	<u>2.871.785</u>
Opskrivninger primo	34.712.560
Andel af årets resultat	(34.282.076)
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	450.937
Dagsværdireguleringer	723.628
Tilbageførsel ved afgange	<u>672.781</u>
Opskrivninger ultimo	<u>2.277.830</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>5.149.615</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/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.

	Hjemsted	Rets- form	Ejer- andel %
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:			
UNGBO DANMARK, Odense A/S	Aalborg	A/S	100,0
UNGBO DANMARK, Aalborg A/S	Aalborg	A/S	100,0
UNGBO DANMARK, Randers A/S	Aalborg	A/S	100,0
UNGBO DANMARK, Erhverv ApS	Aalborg	ApS	100,0
UNGBO DANMARK, Administration A/S	Aalborg	A/S	100,0
Ejendomsselskabet Østervold Randers ApS	Aalborg	ApS	100,0
Byernes Ejendomsservice ApS	Aalborg	ApS	100,0

Noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
7. Virksomhedskapital			
Aktier	2.055	1000	2.055.000
	2.055		2.055.000

	<u>Antal</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>	<u>Andel af virksomheds - kapital %</u>	<u>Købs- og salgspris kr.</u>
8. Egne kapitalandele				
Erhvervede kapitalandele:				
Egne aktier	17	17.000	0,8	308.717
	17	17.000	0,8	
Beholdning af egne aktier:				
Egne aktier	17	17.000	0,8	
	17	17.000	0,8	

Egne kapitalandele er erhvervet i forbindelse med tilbagekøb af medarbejderaktier.

9. Ansvarlig lånekapital

Selskabet har optaget et ansvarligt lån hos MBC af 1/12 1976 A/S. Det ansvarlige lån forventes indfriet primo 2017. Det ansvarlige lån er indregnet til forventet indfrielseskurs.

10. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskatte selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har afgivet kautionforpligtelse vedrørende prioritetsgæld over for tilknyttet virksomheds gæld på t.kr. 59.720. Selskabet har ligeledes afgivet kautionforpligtelse vedrørende finansielle forpligtelser over for tilknyttede virksomheder for t.kr. 18.404.

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 eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger 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 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

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen.

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Egne kapitalandele

Anskaffelses- og afståelsessummer samt udbytte for egne kapitalandele indregnes direkte på overført resultat under egenkapitalen. Gevinster og tab ved salg indregnes således ikke i resultatopgørelsen. Kapitalnedsættelse ved annullering af egne kapitalandele reducerer virksomhedskapitalen med et beløb svarende til kapitalandelenes nominelle værdi.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over et år fra balancedagen måles til tilbagediskonteret værdi.

Andre finansielle forpligtelser

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