

## **UNGBO DANMARK, Holding A/S**

Vesterå 23  
9000 Aalborg  
CVR-nr. 31606063

### **Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 19.03.2018

#### **Dirigent**

---

Navn: Morten Myrhøj Kristensen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2017	10
Balance pr. 31.12.2017	11
Egenkapitalopgørelse for 2017	13
Noter	14
Anvendt regnskabspraksis	17

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

UNGBO DANMARK, Holding A/S  
Vesterå 23  
9000 Aalborg

CVR-nr.: 31606063  
Hjemsted: Aalborg  
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

## Bestyrelse

Henrik Steen Jensen, formand  
Henrik Plougmand Bærtelsen  
Lars Sørensen

## Direktion

Morten Myrhøj Kristensen, administrerende direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Østre Havnepromenade 26, 4. sal  
9000 Aalborg

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 19.03.2018

### Direktion

Morten Myrhøj Kristensen  
administrerende direktør

### Bestyrelse

Henrik Steen Jensen  
formand

Henrik Plougmand Bærtelsen

Lars Sørensen

## 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 01.01.2017 - 31.12.2017, 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. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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 19.03.2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

René Winther Pedersen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34173

## 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. 31.12.2017 bestod UNGBO DANMARK koncernens portefølje af 817 individuelle boliger og 27 erhvervslejemål. Heraf er 709 individuelle boliger og 20 erhvervslejemål ejet af eksterne investorer.

Ejendommene er primært 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 2017 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

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.

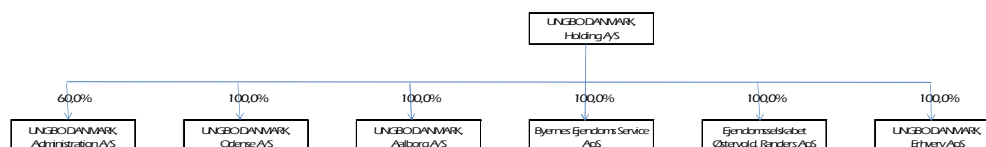
I forlængelse af det i 2016 gennemførte salg af fire studie-/ungdomsboligejendomme til Sampension har UNGBO DANMARK fortsat arbejdet med at tilpasse koncernen de fremtidige markedsforhold. Dette har bl.a. medført, at en tidligere domicilejendom tillige med projektejendomme beliggende i selskabet UNGBO DANMARK, Randers A/S er blevet solgt til UNGBO DANMARK's stifter. Salgene er sket til bogførte værdier. Samtidig hermed er ansvarlig lån til UNGBO DANMARK's stifter blevet indfriet, ligesom UNGBO DANMARK, Holding A/S har erhvervet samtlige aktier tilhørende UNGBO DANMARK's stifter og dennes familie.

I forlængelse heraf har to nøglemedarbejdere hver erhvervet en 20% ejerandel i datterselskabet UNGBO DANMARK, Administration A/S ved nytegning af aktier.



## Ledelsesberetning

Efter de gennemførte transaktioner er koncernstrukturen pr. 31. december 2017 nedenstående:



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

UNGBO DANMARK koncernens drifts- og administrationsaktiviteter varetages af datterselskabet UNGBO DANMARK, Administration A/S. UNGBO DANMARK koncernen har gennem 2017 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 2017.

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 under deres uddannelse.

UNGBO DANMARK koncernen genererede i 2017 en nettoomsætning på 12.562 t.kr., er på som forventet. UNGBO DANMARK koncernen i 2017 realiseret et underskud før skat og før værdiregulering af ejendomme på 3.483 t.kr. – en fremgang på 46.330 t.kr. i forhold til 2016. Resultatet anses for tilfredsstillende.

### 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 5.

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 ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens/kapitalandelens værdi tilsvarende ændre sig. Ejendommens placering og resultat samt budget indgår ligeledes i fastsættelsen af afkastkravet for ejendommene.

### Begivenheder efter balancedagen

UNGBO DANMARK har efter regnskabsårets afslutning igangsat arbejdet med strategisk branding med henblik på at få en stærkere profil over for professionelle ejendomsinvestorer, primært inden for studie-/ungdomsboliger, men også traditionelle familieboliger. Dette arbejde har bl.a. medført, at UNGBO DANMARK koncernens navn ændres til det mere enkle "UNGBO".

## Ledelsesberetning

UNGBO DANMARK har ligeledes efter regnskabsårets afslutning indgået aftale om at overtage administrationen af en række større butikscentre i Danmark. Hermed tilføres UNGBO DANMARK såvel betydelig volumen som kompetencer inden for en ny aktiv klasse.

UNGBO DANMARK er løbende i dialog med potentielle kunder om varetagelse af administrationen af nyopførte studie-/ungdomsboliger og forventer at indgå aftale om administration af en eller flere studie-/ungdomsboligejendomme i 2018.

UNGBO DANMARK har indgået totalentrepriseaftale om opførelse af boligprojekt på i alt 4.450 m<sup>2</sup> beliggende Samsøgade/Bernstorffsgade, 9000 Aalborg.

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

### Fokusområder 2018

UNGBO DANMARK koncernen vil i 2018 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 ejendommejere 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.

## Ledelsesberetning

	<u>Antal</u>	<u>Nominal værdi kr.</u>	<u>Andel af virksomheds - kapital %</u>	<u>Købs- og salgspris kr.</u>
<b>Egne kapitalandele</b>				
Erhvervede kapitalandele:				
Egne aktier	515	515.000	25,1	8.351.866
	<b>515</b>	<b>515.000</b>	<b>25,1</b>	
Afhændede kapitalandele:				
Egne aktier	532	532.000	25,9	8.660.583
	<b>532</b>	<b>532.000</b>	<b>25,9</b>	
Beholdning af egne aktier:				
Egne aktier	0	0	0,0	
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>	

Egne kapitalandele er erhvervet og afhændet i forbindelse med udskiftning i aktionærkredsen.

## Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
<b>Bruttotab</b>		<b>(546.271)</b>	<b>(4.736)</b>
Personaleomkostninger	1	(206.530)	(240)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(752.801)</b>	<b>(4.976)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(2.896.720)	(48.648)
Andre finansielle indtægter	2	484.076	2.208
Andre finansielle omkostninger	3	(451.929)	(304)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(3.617.374)</b>	<b>(51.720)</b>
Skat af årets resultat	4	66.472	1.106
<b>Årets resultat</b>		<b>(3.550.902)</b>	<b>(50.614)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	(33.609)
Overført resultat		(3.550.902)	(17.005)
		<b>(3.550.902)</b>	<b>(50.614)</b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		7.773.927	5.151
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	5	<b>7.773.927</b>	<b>5.151</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>7.773.927</b>	<b>5.151</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		88.698	111
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		16.595.773	31.841
Udskudt skat		5.679.657	5.592
Andre tilgodehavender	6	5.250.031	15.718
Tilgodehavende selskabsskat		50.115	0
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	7	8.660.583	0
Periodeafgrænsningsposter		6.020	6
<b>Tilgodehavender</b>		<b>36.330.877</b>	<b>53.268</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>582.069</b>	<b>3.004</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>36.912.946</b>	<b>56.272</b>
<b>Aktiver</b>		<b>44.686.873</b>	<b>61.423</b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital		2.055.000	2.055
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		777.503	292
Overført overskud eller underskud		<u>40.041.095</u>	<u>40.873</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>42.873.598</u></b>	<b><u>43.220</u></b>
Andre hensatte forpligtelser		<u>0</u>	<u>3.335</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>3.335</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		0	12.058
Leverandører af varer og tjenesteydelser		285.883	567
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.358.442	2.202
Anden gæld		61.985	41
Periodeafgrænsningsposter		<u>106.965</u>	<u>0</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.813.275</u></b>	<b><u>14.868</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.813.275</u></b>	<b><u>14.868</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>44.686.873</u></b>	<b><u>61.423</u></b>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi- metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	2.055.000	291.118	40.873.089	43.219.207
Køb af egne kapitalandele	0	0	(8.351.866)	(8.351.866)
Salg af egne kapitalandele	0	0	8.660.583	8.660.583
Værdireguleringer	0	2.896.576	0	2.896.576
Overført til reserver	0	(2.410.191)	2.410.191	0
Årets resultat	0	0	(3.550.902)	(3.550.902)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>2.055.000</b>	<b>777.503</b>	<b>40.041.095</b>	<b>42.873.598</b>

## Noter

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	200.000	240
Andre omkostninger til social sikring	373	0
Andre personaleomkostninger	6.157	0
	<b>206.530</b>	<b>240</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	352.243	457
Renteindtægter i øvrigt	15.970	0
Dagsværdireguleringer	0	1.749
Øvrige finansielle indtægter	115.863	2
	<b>484.076</b>	<b>2.208</b>
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	104.857	304
Renteomkostninger i øvrigt	8.522	0
Øvrige finansielle omkostninger	338.550	0
	<b>451.929</b>	<b>304</b>
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	(119.867)	(1.106)
Regulering vedrørende tidligere år	53.395	0
	<b>(66.472)</b>	<b>(1.106)</b>



## Noter

	<b>Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.</b>
<b>5. Finansielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	2.871.785
Tilgange	2.207.551
Afgange	(1)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>5.079.335</u></b>
Opskrivninger primo	2.277.830
Andel af årets resultat	(2.827.981)
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	(69.623)
Dagsværdireguleringer	2.896.576
Tilbageførsel ved afgange	417.790
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>2.694.592</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>7.773.927</u></b>

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.

	<b>Hjemsted</b>	<b>Rets- form</b>	<b>Ejer- andel %</b>
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
Byernes Ejendomsservice ApS	Aalborg	ApS	100,0
UNGBO DANMARK, Erhverv ApS	Aalborg	ApS	100,0
UNGBO DANMARK, Administration A/S	Aalborg	A/S	60,0
Ejendomsselskabet Østervold Randers ApS	Aalborg	ApS	100,0

## Noter

### 6. Andre tilgodehavender

UNGBO DANMARK, Holding A/S har, på procesfuldmagt fra et selskab solgt til Sampension i 2016, i en sag anlagt mod en kommune nedlagt påstand om at tilbagebetale indbetalt frigørelsesafgift i forbindelse med et salg af fast ejendom. Sagen er anlagt ved byretten.

I det anførte tilgodehavende på 5.250 t.kr., der er et nettotilgodehavende, indgår et bruttotilgodehavende på 8.585 t.kr. på ovennævnte sag.

Det er ledelsens vurdering, baseret på sagens faktiske omstændigheder, at UNGBO DANMARK, Holding A/S har en god sag. Der findes imidlertid ingen retspraksis på området, hvorfor der er en vis procesrisiko ved sagen. På trods af dette er det ledelsens vurdering, at det er overvejende sandsynligt, at UNGBO DANMARK, Holding A/S får medhold i byretten. Der er fastlagt domsforhandling i sagen i efteråret 2018.

### 7. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse omfatter udlån til i minoritetsaktionær i forbindelse med dennes indtræden i aktionærkredsen.

### 8. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. 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 disse selskaber.

### 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har afgivet kautionsforpligtelse vedrørende prioritetsgæld over for tilknyttet virksomheds gæld på 104.225 t.kr. Selskabet har ligeledes afgivet kautionsforpligtelse vedrørende finansielle forpligtelser over for en tredje part.

## 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

### Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

### 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.

### Periodeafgrænsningsposter

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