

UNGBO DANMARK A/S

CVR-nr. 33380372

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	13
Balance pr. 31.12.2015	14
Egenkapitalopgørelse for 2015	16
Noter	17

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

UNGBO DANMARK A/S

Vesterå 23

9000 Aalborg

CVR-nr.: 33380372

Stiftet: 01.07.2010

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Henrik Steen Jensen, formand

Henrik Plougmand Bærtelsen

John Wenzel Gedde

Bjarne Søgaard Heilesen

Per Søndergaard Pedersen

Direktion

Morten Myrhøj Kristensen, adm. direktør

Lene Hegner Strandquist, 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 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

Lene Hegner Strandquist
direktør

Bestyrelse

Henrik Steen Jensen
formand

Henrik Plougmand Bærtelsen

John Wenzel Gedde

Bjarne Søgaard Heilesen

Per Søndergaard Pedersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i UNGBO DANMARK A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for UNGBO DANMARK 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 administrere og udleje ungdomsboligejendomme, og andre udlejningsejendomme indeholdende ungdomsboliger herunder boliger beliggende i ejendomme, som selskabet direkte eller indirekte har erhvervet.

Forretningsbeskrivelse

Selskabet er det administrative hovedselskab i UNGBO DANMARK koncernen, og varetager, ud over drift og administration af UNGBO DANMARK koncernens egne ejendomme, tillige drift og administration af p.t. fire eksterne ejendomme med i alt 232 boliger med den dertil hørende selskabsadministration.

Selskabet har udelukkende fokus på studie-/ungdomsboliger og varetager samtlige opgaver i forbindelse med drift og administration af disse. Dette omfatter bl.a. huslejeopkrævning, viceværtsservice, løbende vedligeholdelse og istandsættelse af ejendomme, ind- og udflytning samt al dialog med potentielle, nuværende og tidligere lejere.

Selskabet varetager drift og administration af i alt 12 centralt beliggende ejendomme med tilsammen 779 boliglejemål i danske universitetsbyer.

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 Danmarks universitetsbyer har selskabet også i 2015 oplevet en stor efterspørgsel efter sine lejemål, hvilket har medført en for selskabet historisk lav tomgang på kun 0,2 %.

Selskabet ønsker til stadighed at udvide porteføljen af velbeliggende studie-/ungdomsboliger i danske universitetsbyer, primært i Storkøbenhavn, Aarhus, Trekantsområdet og Aalborg – fortrinsvis ved indgåelse af aftaler om drift og administration af eksterne studie-/ungdomsboliger.

Selskabet 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

Drift og administration af studie-/ungdomsboliger er bl.a. karakteriseret ved en relativ høj udskiftning blandt lejerne og en gennemsnitlig lejeperiode på ca. 2 år. Som følge heraf anvender selskabet betydelig flere ressourcer såvel i administrationen som ude i ejendommene, sammenlignet med drift og administration af traditionelle familieboligejendomme. Selskabet arbejder til stadighed med at optimere arbejdsprocesser og rutiner, og investerer betydelige ressourcer i systemmæssige løsninger, der dels minimerer anvendelsen af interne ressourcer

Ledelsesberetning

og dels sikrer en ensartet behandling af alle relevante opgaver med deraf følgende minimering af risiko for fejl. Selskabet ønsker at give alle lejere en ensartet og professionel betjening således, at selskabet fremstår som en professionel administrator af studie-/ungdomsboliger.

Selskabet har med virkning fra den 01.05.2015 indgået aftale med Ejendomsselskabet 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.

De finansielle udfordringer i årene frem til rekonstruktionen af UNGBO DANMARK koncernen har gjort, at de løbende drifts- og vedligeholdelsesarbejder på selskabets ejendomme har været holdt på et minimum. Der er også i 2015 anvendt betydelige ressourcer, både interne og eksterne, på at bringe ejendommenes vedligeholdelsesmæssige stand tilbage på et tilfredsstillende niveau, hvilket nu er tilfældet.

Det er selskabets målsætning, at selskabets ejendomme, såvel egne som eksterne, til stadighed fremstår i en velvedligeholdt stand, og dermed vedbliver at være attraktive for vores lejere at bo i under deres uddannelse.

Selskabet har i 2015 realiseret et resultat før skat på t.kr. 11.268 – en fremgang på t.kr. 1.987 i forhold til 2014.

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 8.

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

Begivenheder efter balancedagen

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

Fokusområder 2016

Selskabet vil i 2016 fortsat have primær fokus på at opretholde en stærk udlejning af selskabets boliger, både i egne og eksternt ejede ejendomme. Der forventes at være en fortsat stigende efterspørgsel efter studie-

Ledelsesberetning

/ungdomsboliger i Danmarks største uddannelsesbyer, og med attraktive ejendomme på centrale beliggenheder forventer selskabet en fortsat høj udlejning.

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

Selskabet har stor erfaring med drift- og administration af studie-/ungdomsboliger i Danmarks universitetsbyer. Denne erfaring ønsker selskabet at udnytte til at etablere nye drifts- og administrationsaftaler for eksternt ejede studie-/ungdomsboliger. Selskabet vil derfor også 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. Selskabets 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 ejendomsejere og samtidig optræde som en kompetent og pålidelig udlejer, som unge under uddannelse ønsker at bo til leje hos.

Selskabet 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.

Virksomheden har valgt at førtidsimplementere ændringerne til årsregnskabsloven vedrørende værdiregulering af renteswaps, der er indgået til sikring af en fast rente på gæld tilknyttet investeringsejendomme. Værdiregulering af renteswaps, der er indgået til sikring af en fast rente på gæld tilknyttet investeringsejendomme, indregnes direkte på egenkapitalen. Sammenligningstal er tilpasset praksis for 2015.

Foruden ovennævnte er årsrapporten aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

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.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter mv. er periodiseret således, at de dækker over perioden frem til regnskabsåret udløb.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

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.

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.

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 gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

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

Immaterielle rettigheder mv.

Immaterielle rettigheder mv. omfatter erhvervede immaterielle rettigheder.

Erhvervede immaterielle rettigheder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Rettighederne afskrives lineært over den forventede brugstid. Afskrivningsperioden udgør 10 år, dog maksimalt restløbetiden for de pågældende rettigheder.

Immaterielle rettigheder mv. nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5-7 år

Småanskaffelser med en kostpris på under 12 t.kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer 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 samt en opgjort terminalværdi. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at diskonteringsfaktoren vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme, tillagt forventet inflation.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

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, indregnes 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.

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.

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 %.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til kontantværdien på statustidspunktet (dagsværdi).

Operationelle leasingaftaler

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Andre finansielle forpligtelser

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

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		16.494.287	19.941
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		3.872.838	(35)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		(1.142.820)	645
Personaleomkostninger	2	(3.424.247)	(4.746)
Af- og nedskrivninger	3	(167.817)	(204)
Driftsresultat		15.632.241	15.601
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.971.760	726
Andre finansielle indtægter	4	274.666	1.139
Andre finansielle omkostninger	5	(6.610.278)	(8.185)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		11.268.389	9.281
Skat af ordinært resultat	6	(2.136.315)	(2.079)
Årets resultat		9.132.074	7.202
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		9.132.074	7.202
		9.132.074	7.202

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Erhvervede licenser		145.324	178
Immaterielle anlægsaktiver	7	<u>145.324</u>	<u>178</u>
Investeringsejendomme		437.325.094	433.273
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		37.925	224
Materielle anlægsaktiver	8	<u>437.363.019</u>	<u>433.497</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		12.862.763	10.067
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.064.902	1.065
Finansielle anlægsaktiver	9	<u>13.927.665</u>	<u>11.132</u>
Anlægsaktiver		<u>451.436.008</u>	<u>444.807</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		216.054	303
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		11.926.778	8.433
Andre tilgodehavender		286.025	993
Periodeafgrænsningsposter		404.517	259
Tilgodehavender		<u>12.833.374</u>	<u>9.988</u>
Likvide beholdninger		<u>580.717</u>	<u>104</u>
Omsætningsaktiver		<u>13.414.091</u>	<u>10.092</u>
Aktiver		<u>464.850.099</u>	<u>454.899</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	10	92.777.773	92.778
Overført overskud eller underskud		5.152.544	(5.836)
Egenkapital		<u>97.930.317</u>	<u>86.942</u>
Udskudt skat		34.371.323	33.785
Hensatte forpligtelser		<u>34.371.323</u>	<u>33.785</u>
Gæld til realkreditinstitutter		266.609.653	267.029
Bankgæld		11.167.306	15.212
Gæld til tilknyttede virksomheder		13.020.513	13.021
Anden gæld		10.860.962	12.210
Langfristede gældsforpligtelser	11	<u>301.658.434</u>	<u>307.472</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	11	5.396.428	613
Bankgæld		2.794.628	2.795
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.470.606	5.969
Skyldig selskabsskat		1.867.075	1.361
Anden gæld		14.361.288	15.927
Periodeafgrænsningsposter		0	35
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>30.890.025</u>	<u>26.700</u>
Gældsforpligtelser		<u>332.548.459</u>	<u>334.172</u>
Passiver		<u>464.850.099</u>	<u>454.899</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	12		
Eventualforpligtelser	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	92.777.773	(5.835.617)	86.942.156
Dagsværdiregulering sikringsinstrumenter	0	1.031.881	1.031.881
Værdireguleringer	0	824.206	824.206
Årets resultat	0	9.132.074	9.132.074
Egenkapital ultimo	92.777.773	5.152.544	97.930.317

Noter

1. Usikkerhed ved 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 regnskabetets note 8.

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

Pr. 31. december 2015 er ejendommene optaget i regnskabet til værdier der kan omregnes til:

	Værdi pr. m ²	Årlig udbudsleje pr. m ²
UNGBO DANMARK A/S		
Holmbladsgade 70 C, 2300 København	kr. 24.745 pr. m ²	kr. 1.198 pr. m ²
Østervold 3, Randers	kr. 11.405 pr. m ²	kr. 753 pr. m ²
Maglehøjen 10, Roskilde	kr. 21.936 pr. m ²	kr. 1.195 pr. m ²
Amagerbrogade 268, København	kr. 26.231 pr. m ²	kr. 1.190 pr. m ²
Vesterå 23, Aalborg	kr. 20.677 pr. m ²	kr. 840 pr. m ²
Stærevej 66, København	kr. 22.612 pr. m ²	kr. 1.197 pr. m ²
UNGBO DANMARK, Odense A/S		
Albanigade 23, A-D, Odense	kr. 15.894 pr. m ²	kr. 845 pr. m ²
UNGBO DANMARK, København A/S		
Sømoseparken 78, Ballerup	kr. 19.311 pr. m ²	kr. 1.167 pr. m ²

	2015	2014
	kr.	t.kr.
2. Personaleomkostninger		
Gager og løn	2.877.877	4.282
Pensioner	259.609	286
Andre omkostninger til social sikring	74.556	90
Andre personaleomkostninger	212.205	88
	3.424.247	4.746

Noter

	2015	2014
	kr.	t.kr.
3. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på immaterielle anlægsaktiver	161.726	143
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	60.291	45
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	(54.200)	16
	167.817	204
	2015	2014
	kr.	t.kr.
4. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	262.373	212
Renteindtægter i øvrigt	12.293	6
Valutakursreguleringer	0	921
	274.666	1.139
	2015	2014
	kr.	t.kr.
5. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	92.272	89
Renteomkostninger i øvrigt	4.800.107	6.300
Valutakursreguleringer	0	15
Øvrige finansielle omkostninger	1.717.899	1.781
	6.610.278	8.185
	2015	2014
	kr.	t.kr.
6. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	1.550.093	1.361
Ændring af udskudt skat	635.137	721
Effekt af ændrede skattesatser	(48.915)	(3)
	2.136.315	2.079

Noter

		Erhvervede licenser kr.
7. Immaterielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		452.553
Tilgange		128.528
Kostpris ultimo		581.081
Af- og nedskrivninger primo		(274.031)
Årets afskrivninger		(161.726)
Af- og nedskrivninger ultimo		(435.757)
Regnskabsmæssig værdi ultimo		145.324
	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
8. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	420.733.287	338.454
Tilgange	179.282	0
Afgange	0	(148.000)
Kostpris ultimo	420.912.569	190.454
Af- og nedskrivninger primo	0	(114.438)
Årets afskrivninger	0	(60.291)
Tilbageførsel ved afgange	0	22.200
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(152.529)
Dagsværdireguleringer primo	12.539.687	0
Årets dagsværdireguleringer	3.872.838	0
Dagsværdireguleringer ultimo	16.412.525	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	437.325.094	37.925

Investerings ejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen. Den gennemsnitlige diskonteringsfaktor for selskabets ejendomme udgør 5,11% efter skat pr. 31.12.2015. En forøgelse af diskonteringsfaktoren med i gennemsnit 0,5 % - point efter skat vil reducere den samlede dagsværdi med 65.919 t.kr.

Diskonteringsfaktorerne er opgjort inklusiv en forventet langsigtet inflation, som er skønnet til 2,0 % p.a.

Noter

8. Materielle anlægsaktiver, fortsat

Terminalværdien er opgjort som den budgetterede nettopengestrøm i år 21 divideret med den fastsatte diskonteringsfaktor eksklusiv forventet inflation.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Tilgodehaver hos tilknyttede virksomheder kr.
9. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	21.223.131	1.064.902
Kostpris ultimo	21.223.131	1.064.902
Opskrivninger primo	(11.156.334)	0
Andel af årets resultat	1.971.760	0
Dagsværdireguleringer	824.206	0
Opskrivninger ultimo	(8.360.368)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	12.862.763	1.064.902

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.

	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Dattervirksomheder:			
UngBo Danmark, København A/S	Aalborg	A/S	100,00
UngBo Danmark, Odense A/S	Aalborg	A/S	100,00

Noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominal værdi kr.</u>
10. Virksomhedskapital			
Aktier	92.777.773	1,00	92.777.773
	<u>92.777.773</u>		<u>92.777.773</u>
	Forfald inden 12 måneder 2014 t.kr.	Forfald inden 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
11. Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	0	1.561.368	266.609.653
Bankgæld	613	3.835.060	11.167.306
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	13.020.513
Anden gæld	0	0	10.860.962
	<u>613</u>	<u>5.396.428</u>	<u>301.658.434</u>
			<u>261.066.856</u>

Selskabet har indgået renteswaps til sikring af den fremtidige rente i realkreditinstitutter til afdækning af 3 lån med hovedstol på t.EUR 980, t.EUR 2.285 og t.EUR 1.190. Renteswaps udløber i år 2022. Den positive dagsværdiregulering af renteswaps udgør 1.032 t.kr. og er indregnet på egenkapitalen. Dagsværdien af renteswaps udgør 10.861 t.kr. og er indregnet som anden gæld.

	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
12. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb	<u>479.802</u>	<u>542</u>

13. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med UNGBO DANMARK, Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatte mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

Noter

14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut mv. 268.171 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12 2015 udgør 437.504 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 149.500 t.kr., der giver pant i ovennævnte grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter.

Til sikkerhed for UNGBO DANMARK, København A/S' engagement med Alm. Brand Bank A/S har selskabet afgivet pant i aktier i UNGBO DANMARK, København A/S nom. 500 t.kr., hvis regnskabsmæssige værdi udgør 10.615 t.kr. pr. 31. december 2015.

Til sikkerhed for UNGBO DANMARK, Odense A/S' engagement med Vestjysk Bank A/S har selskabet afgivet pant i aktier i UNGBO DANMARK, Odense A/S nom. 500 t.kr., hvis regnskabsmæssige værdi udgør 2.248 t.kr. pr. 31. december 2015.

Til sikkerhed for selskabets og UNGBO DANMARK, København A/S' engagement med Alm. Brand Bank A/S har pengeinstituttet sikkerhed i lejeindtægter fra ejendommen Amagerbrogade 268, København.

Der er pantsætningsforbud vedrørende ejendommen Amagerbrogade 268, København.

Selskabet hæfter for gæld optaget af UNGBO DANMARK, Projekt A/S før spaltningstidspunktet den 1. juli 2010.