

UBSBOLIG A/S

Frederiksberggade 2, 2., 1459 København K
CVR-nr. 34 89 27 76

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 09.03.16

Jens Sørensen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 15
Noter	16 - 19

Selskabet

UBSBOLIG A/S
Frederiksberggade 2, 2.
1459 København K
Telefon: 33 11 11 00
Hjemmeside: www.ubsbolig.dk
E-mail: info@ubsbolig.dk
Hjemsted: København
CVR-nr.: 34 89 27 76

Bestyrelse

David Martin Møller Salomonsen, formand
Anders Ehlers
Morten Sennecker Schultz
Britta Fladeland Iversen

Direktion

Direktør Iben Koch

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for UBSBOLIG A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 1. marts 2016

Direktionen

Iben Koch
Direktør

Bestyrelsen

David Martin Møller
Salomonsen
Formand

Anders Ehlers

Morten Sennecker Schultz

Britta Fladeland Iversen

Til kapitalejeren i UBSBOLIG A/S**PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for UBSBOLIG A/S for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 selskabets 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 selskabets 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. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 1. marts 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Morten Stener
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter er opdelt i to afdelinger. 1) Drift og ejendomsadministration af fortrinsvis kollegie- og ungdomsboliger og 2) indstilling og sekretariatsfunktion for kunder.

Selskabet er ejet 100% af DISfonden.

I opbygning af UBSBOLIG A/S er der taget hensyn til brugernes ønske om indsigt og indflydelse. Repræsentanter fra kundegruppen og andre interessegrupper samles i KollegieForum, der har som formål at skabe et stabilt netværk og en løbende dialog mellem UBSBOLIG A/S og kunderne. Derudover får kunderne fire statusbreve om året, hvori der fortælles om den løbende udvikling og tiltag i UBSBOLIG A/S.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 600.604 mod DKK 615.271 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 1.553.169.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Selskabets forventede udvikling

Selskabet forventer en mindre omsætningsfremgang i 2016, hidrørende kundetilgang og sekretariatsfunktion fra andre interessegrupper.

Samfundsansvar

Selskabet yder en udstrakt rådgivning til unge under uddannelse, og andre unge med særlige behov, i forbindelse med deres boligsøgning.

Note		2015 DKK	2014 DKK
	Nettoomsætning	13.008.688	12.776.586
	Andre eksterne omkostninger	-3.350.002	-3.257.701
	Bruttofortjeneste	9.658.686	9.518.885
1	Personaleomkostninger	-8.112.268	-7.915.399
	Resultat før af- og nedskrivninger	1.546.418	1.603.486
2	Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-667.604	-663.046
	Resultat af primær drift	878.814	940.440
	Andre finansielle indtægter	245	5.341
3	Andre finansielle omkostninger	-86.100	-159.046
	Finansielle poster i alt	-85.855	-153.705
	Resultat før skat	792.959	786.735
4	Skat af årets resultat	-192.355	-171.464
	Årets resultat	600.604	615.271
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	600.604	615.271
	I alt	600.604	615.271

AKTIVER		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Erhvervede rettigheder	417.581	392.581
	Goodwill	4.025.849	4.600.970
5	Immaterielle anlægsaktiver i alt	4.443.430	4.993.551
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	138.699	138.601
6	Materielle anlægsaktiver i alt	138.699	138.601
	Andre tilgodehavender	289.873	278.413
	Finansielle anlægsaktiver i alt	289.873	278.413
	Anlægsaktiver i alt	4.872.002	5.410.565
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	52.972	242.007
	Andre tilgodehavender	7.136	330
	Periodeafgrænsningsposter	22.885	20.988
	Tilgodehavender i alt	82.993	263.325
	Likvide beholdninger	825.931	2.217.160
	Omsætningsaktiver i alt	908.924	2.480.485
	Aktiver i alt	5.780.926	7.891.050

PASSIVER		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	1.053.169	452.565
7	Egenkapital i alt	1.553.169	952.565
	Hensættelser til udskudt skat	182.818	107.940
	Hensatte forpligtelser i alt	182.818	107.940
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	166.568	53.240
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.168.084	5.082.439
	Selskabsskat	117.477	21.684
	Anden gæld	1.592.810	1.673.182
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.044.939	6.830.545
	Gældsforpligtelser i alt	4.044.939	6.830.545
	Passiver i alt	5.780.926	7.891.050

8 Kontraktlige forpligtelser

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSE

Nettoomsætning

Indtægter ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Afskrivninger

Afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Erhvervede rettigheder	10	0
Goodwill	10	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5	0

Erhvervede rettigheder afskrives over en længere periode end 5 år. Brugstiden er fastsat under hensyntagen til den periode, som selskabet forventer at udnytte rettighederne i.

Goodwill afskrives over en længere periode end 5 år. Brugstiden er fastsat under hensyntagen til de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til.

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.800 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Immaterielle anlægsaktiver

Immaterielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af immaterielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Finansielle anlægsaktiver

Andre tilgodehavender består af deposita, der måles til amortiseret kostpris.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

	2015	2014
	DKK	DKK

1. Personalemkostninger

Lønninger	7.487.387	7.348.982
Pensioner	373.313	329.069
Andre omkostninger til social sikring	34.380	34.560
Personalemkostninger i øvrigt	217.188	202.788
I alt	8.112.268	7.915.399

2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

Afskrivninger på immaterielle aktiver	622.121	622.121
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	45.483	40.925
I alt	667.604	663.046

3. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	85.644	156.994
Øvrige finansielle omkostninger	456	2.052
I alt	86.100	159.046

4. Skatter

Årets aktuelle skat	117.477	21.684
Årets udskudte skat	74.878	149.780
I alt	192.355	171.464

5. Immaterielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Erhvervede rettigheder	Goodwill
Kostpris pr. 31.12.14	470.000	5.786.212
Tilgang i året	72.000	0
Kostpris pr. 31.12.15	542.000	5.786.212
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.14	77.419	1.185.242
Afskrivninger i året	47.000	575.121
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.15	124.419	1.760.363
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	417.581	4.025.849

6. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 31.12.14	204.627
Tilgang i året	45.581
Kostpris pr. 31.12.15	250.208
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.14	66.026
Afskrivninger i året	45.483
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.15	111.509
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	138.699

7. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>		
Saldo pr. 01.01.14	500.000	-162.706
Forslag til resultatdisponering	0	615.271
Saldo pr. 31.12.14	500.000	452.565

Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15

Saldo pr. 01.01.15	500.000	452.565
Forslag til resultatdisponering	0	600.604
Saldo pr. 31.12.15	500.000	1.053.169

Bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår:

	2014 DKK	18.12.12 31.12.13 DKK
Saldo, primo	500.000	0
Kapitalforhøjelse	0	500.000
Saldo, ultimo	500.000	500.000

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Kapitalandele	500.000	1

	31.12.15	31.12.14
	DKK	DKK

8. Kontraktlige forpligtelser

Leje og leasingydelser:

Næste år	833.900	1.371
2 - 5 år	817.920	1.652

I alt	1.651.820	3.023
-------	-----------	-------
