

## **UNGBO DANMARK, Erhverv ApS**

Vesterå 23  
9000 Aalborg  
CVR-nr. 37422894

## **Årsrapport 03.02.2016 - 31.12.2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20.03.2017

### **Dirigent**

---

Navn: Morten Myrhøj Kristensen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2016	7
Balance pr. 31.12.2016	8
Egenkapitalopgørelse for 2016	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Ungbo Danmark, Erhverv ApS  
Vesterå 23  
9000 Aalborg

CVR-nr.: 37422894  
Stiftet: 03.02.2016  
Hjemsted: Aalborg  
Regnskabsår: 03.02.2016 - 31.12.2016

### Direktion

Morten Myrhøj Kristensen, administrerende direktør

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Gøteborgvej 18  
9200 Aalborg SV

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 03.02.2016 - 31.12.2016 for UNGBO DANMARK, Erhverv ApS.

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 03.02.2016 - 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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i UNGBO DANMARK, Erhverv ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for UNGBO DANMARK, Erhverv ApS for regnskabsåret 03.02.2016 - 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 03.02.2016 - 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 drift og udlejning af erhvervsejendomme.

I forlængelse heraf har selskabet erhvervet ejendommen Samsøgade 45A, 9000 Aalborg.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Som følge af intern omstrukturering i UNGBO DANMARK koncernen erhvervede selskabet pr. 1. april 2016 projektejendom beliggende Samsøgade 45A, 9000 Aalborg. Ejendommen er delvist udlejet til erhverv.

Selskabet har i regnskabsåret arbejdet på udvikling af nyt boligprojekt på ejendommen. Lokalplansforslag for ejendommen er vedtaget af byrådet i Aalborg Kommune medio februar 2017.

Årets resultat blev et underskud på t.kr. 306.

Selskabet har tabt selskabskapitalen, der pr. 31.12.2016 er negativ med t.kr. 146. Ledelsen forventer at reetablere selskabskapitalen enten gennem tilførsel af indtjeningsgenererende aktiviteter eller via tilførsel af kapital fra moderselskabet.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttotab</b>		<b>(214.903)</b>
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(177.004)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>(391.907)</b>
Skat af årets resultat	4	<u>86.220</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(305.687)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		<u>(305.687)</u>
		<b><u>(305.687)</u></b>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		11.157.292
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>11.157.292</b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b>11.157.292</b>
 Udskudt skat		 86.220
Periodeafgrænsningsposter		1.082
<b>Tilgodehavender</b>		<b>87.302</b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b>87.302</b>
 <b>Aktiver</b>		 <b>11.244.594</b>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		50.000
Overført overskud eller underskud		<u>(195.525)</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>(145.525)</u></b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		11.370.141
Anden gæld		<u>19.978</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>11.390.119</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>11.390.119</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>11.244.594</u></b>
Going concern	1	
Usikkerhed ved indregning og måling	2	
Eventualforpligtelser	6	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7	

## Egenkapitalopgørelse for 2016

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Indskudt ved stiftelse	50.000	0	50.000
Koncerttilskud o.l.	0	110.162	110.162
Årets resultat	0	(305.687)	(305.687)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>(195.525)</b>	<b>(145.525)</b>

## Noter

### 1. Going concern

Selskabet har tabt selskabskapitalen, der pr. 31.12.2016 er negativ med t.kr. 145. Ledelsen forventer at reetablere selskabskapitalen enten gennem tilførsel af indtjeningsgenererende aktiviteter eller via tilførsel af kapital fra moderselskabet.

### 2. Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommen Samsøgade 45, Aalborg er en projektudviklingsejendom, der har henstået tom uden aktivitet siden erhvervelsen. En mindre del af ejendommen har i 2016 været udlejet til erhvervsmæssig benyttelse, og er det fortsat.

Selskabet har i regnskabsåret arbejdet på udvikling af nyt boligprojekt på ejendommen. Lokalplansforslag for ejendommen er vedtaget af byrådet i Aalborg Kommune medio februar 2017. Projektets økonomiske rationale understøtter ejendommens værdiansættelse pr. 31.12.2016.

	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>	
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	176.085
Renteomkostninger i øvrigt	919
	<b>177.004</b>
	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>	
Ændring af udskudt skat	(86.220)
	<b>(86.220)</b>
	<b>Investe-</b>
	<b>rings-</b>
	<b>ejendomme</b>
	<b>kr.</b>
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>	
Tilgange	11.157.292
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>11.157.292</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>11.157.292</b>

### 6. 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 indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De

## Noter

sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrations-selskabets årsregnskab.

### **7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på t.kr. 7.333, der giver pant i selskabets ejendom.

Ejerpantebrevet er i behold.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

### 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, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

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

#### 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.

#### 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.

#### 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.

## 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 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

#### Investeringsejendomme

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

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til uafhængig køber. Dagsværdien fastsættes ved en periodiske tilbagevendende vurdering baseret på ejendommens forventede løbende afkast og ved-ligeholdelsesstand. Afkastkravet er fastsat under hensyntagen til afkast ved investering i tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### 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.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

#### Andre finansielle forpligtelser

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