



Ungbo Danmark, Erhverv ApS

Vesterå 23, st., 9000 Aalborg
CVR-nr. 37422894

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
24.03.2020

Morten Myrhøj Kristensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31.12.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2019	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ungbo Danmark, Erhverv ApS

Vesterå 23, st.

9000 Aalborg

CVR-nr.: 37422894

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Direktion

Morten Myrhøj Kristensen, administrerende direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26, 4. sal

9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for Ungbo Danmark, Erhverv ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 24.03.2020

Direktion

Morten Myrhøj Kristensen
administrerende direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ungbo Danmark, Erhverv ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ungbo Danmark, Erhverv ApS for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

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 24.03.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

René Winther Pedersen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34173

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Selskabet indgik i 2018 totalentrepriseaftale om opførsel af boligprojekt på ejendommen – i alt 3.755 m². Byggeriet blev igangsat i efteråret 2018 og forventes at stå færdigt primo 2020.

Årets resultat før skat blev et overskud på 13.068 tkr. Resultatet er positivt påvirket af dagsværdiregulering af investeringsejendomme under opførsel.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendom (som er under opførsel) måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede pengestrømme samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Afkastkrav er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkrav, jf. omtale heraf i regnskabsnote 4.

Begivenheder efter balancedagen

Efter regnskabsårets afslutning af byggeriet færdiggjort og afleveret primo 2020. Samtidig hermed er udlejning af boligerne påbegyndt. Udlejning sker til de forventede lejeniveauer.

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

COVID19

Udbruddet og spredningen af COVID19 påvirker dele af ejendomsbranchen og det ventes at kunne fortsætte i en længere periode. For UNGBO DANMARK, Erhverv ApS' vedkommende vurderes COVID19 at kunne påvirke udlejningen af den nyopførte boligejendom med i alt 57 lejligheder, der er ibrugtaget primo 2020., ligesom finansieringsomkostninger ved optagelse af realkreditfinansiering kan blive negativt påvirket.

Det er ledelsens overbevisning at UNGBO DANMARK, Erhverv ApS' finansielle beredskab inkl. likviditet er tilstrækkelig til som minimum at fortsætte driften frem til 31.12.2020. Regnskabet er derfor aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(170.307)	(122.425)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		13.570.866	2.915.550
Driftsresultat		13.400.559	2.793.125
Andre finansielle omkostninger	2	(332.288)	(227.210)
Resultat før skat		13.068.271	2.565.915
Skat af årets resultat	3	(2.875.000)	(564.501)
Årets resultat		10.193.271	2.001.414
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		10.193.271	2.001.414
Resultatdisponering		10.193.271	2.001.414

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		92.590.659	19.671.637
Materielle aktiver	4	92.590.659	19.671.637
Anlægsaktiver		92.590.659	19.671.637
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	500.000
Andre tilgodehavender		0	769.328
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		289.639	0
Periodeafgrænsningsposter		0	50
Tilgodehavender		289.639	1.269.378
Likvide beholdninger		0	3.151
Omsætningsaktiver		289.639	1.272.529
Aktiver		92.880.298	20.944.166

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		11.746.168	1.552.897
Egenkapital		11.796.168	1.602.897
Udskudt skat		3.700.354	439.054
Hensatte forpligtelser		3.700.354	439.054
Bankgæld		54.629.740	28.102
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.956.384	3.581.251
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.853.275	13.236.736
Anden gæld		14.944.377	2.056.126
Kortfristede gældsforpligtelser		77.383.776	18.902.215
Gældsforpligtelser		77.383.776	18.902.215
Passiver		92.880.298	20.944.166
Begivenheder efter balancedagen	1		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	1.552.897	1.602.897
Årets resultat	0	10.193.271	10.193.271
Egenkapital ultimo	50.000	11.746.168	11.796.168

Noter

1 Begivenheder efter balancedagen

Udbruddet og spredningen af COVID19 påvirker dele af ejendomsbranchen og det ventes at kunne fortsætte i en længere periode. For UNGBO DANMARK, Erhverv ApS' vedkommende vurderes COVID19 at kunne påvirke udlejningen af den nyopførte boligejendom med i alt 57 lejligheder, der er ibrugtaget primo 2020., ligesom finansieringsomkostninger ved optagelse af realkreditfinansiering kan blive negativt påvirket.

Det er ledelsens overbevisning at UNGBO DANMARK, Erhverv ApS' finansielle beredskab inkl. likviditet er tilstrækkelig til som minimum at fortsætte driften frem til 31.12.2020. Regnskabet er derfor aflagt under forudsætning af fortsat drift.

2 Andre finansielle omkostninger

	2019	2018
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	324.193	227.210
Renteomkostninger i øvrigt	8.095	0
	332.288	227.210

3 Skat af årets resultat

	2019	2018
	kr.	kr.
Ændring af udskudt skat	3.261.585	564.501
Refusion i sambeskatning	(386.585)	0
	2.875.000	564.501

4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	16.756.087
Tilgange	59.348.156
Kostpris ultimo	76.104.243
Opskrivninger primo	2.915.550
Årets opskrivninger	13.570.866
Opskrivninger ultimo	16.486.416
Regnskabsmæssig værdi ultimo	92.590.659

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af afkastbaseret-model.

Selskabets investeringsejendom er under opførelse og består af 57 boliger på i alt 3.755 m² Ejendommen er beliggende i Aalborg. Investeringsejendommen er indregnet og målt til dagsværdi ud fra den forholdsmæssige færdiggørelse af projektet på statustidspunktet.

Der er anvendt en diskonteringsfaktor efter skat på 4,2%.

Der er forudsat en forventet nettoleje på 1.056 kr. /m².

En forøgelse af diskonteringsfaktoren med i gennemsnit 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med 10.043 t.kr.

Ejendommen er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 25.140 kr./m².

5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med UNGBO DANMARK, Holding A/S som administrationselskab. 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 de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på 60.700 t.kr., der giver pant i selskabets ejendom. Ejerpantebrevet er i behold.

Selskabet har i forbindelse med opførelsen af investeringsejendommen stillet sikkerhed overfor hovedentreprenør svarende til 3.000 t.kr. pr. 31.12.2019.

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 nettoomsætning, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

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 renteomkostninger, herunder renteomkostninger 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter byggeprojekter under udførelse, som måles til dagsværdi eller kostpris, hvis dagsværdien ikke kan skønnes pålideligt.

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

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Byggeprojekter der optages til dagsværdi opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes 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 ejendommenes forventede løbende afkast og vedligeholdelsesstand. Afkastkravet er fastsat under hensyntagen til afkast ved investering i tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

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.

Andre finansielle forpligtelser

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