

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

Vesterå 23, st.

9000 Aalborg

CVR-nr. 37866970

## **Årsrapport 01.07.2016 - 31.12.2017**

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 2016/17	7
Balance pr. 31.12.2017	8
Egenkapitalopgørelse for 2016/17	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

UNGBO DANMARK, Administration A/S  
Vesterå 23, st.  
9000 Aalborg

CVR-nr.: 37866970

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.07.2016 - 31.12.2017

### Bestyrelse

Henrik Steen Jensen, formand  
Thomas Christian Elefsen  
Morten Myrhøj Kristensen  
Flemming Tonnisen Nielsen

### Direktion

Morten Myrhøj Kristensen, adm. direktør  
Lene Hegner Strandquist, 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 01.07.2016 - 31.12.2017 for UNGBO DANMARK, Administration 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 01.07.2016 - 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  
adm. direktør

Lene Hegner Strandquist  
direktør

### Bestyrelse

Henrik Steen Jensen  
formand

Thomas Christian Elefsen

Morten Myrhøj Kristensen

Flemming Tonnisen Nielsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i UNGBO DANMARK, Administration A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for UNGBO DANMARK, Administration A/S for regnskabsåret 01.07.2016 - 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 01.07.2016 - 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 regnskabsbrugere 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, foretager 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 udføre administration af ejendomme og anden dermed beslægtet aktivitet.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet varetager, udover administration af UNGBO DANMARK koncernens ejendomme, ligeledes administration af en betydelig ekstern ejendomsportefølje.

Årets resultat før skat blev et underskud på 2.092 t.kr.

### Begivenheder efter balancedagen

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



## Resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>4.347.926</b>
Personaleomkostninger	1	(6.396.300)
Af- og nedskrivninger	2	<u>(58.729)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(2.107.103)</b>
Andre finansielle indtægter	3	17.800
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(3.099)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>(2.092.402)</b>
Skat af årets resultat	5	<u>443.650</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(1.648.752)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Ordinært udbytte for regnskabsåret		750.000
Overført resultat		<u>(2.398.752)</u>
		<b><u>(1.648.752)</u></b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Erhvervede immaterielle anlægsaktiver		23.563
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	6	<b>23.563</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		13.600
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	7	<b>13.600</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>37.163</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		72.180
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.562
Udskudt skat		443.650
Andre tilgodehavender		623.560
Periodeafgrænsningsposter		106.513
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.248.465</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.315.679</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.564.144</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.601.307</b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000
Overført overskud eller underskud		31.299
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>750.000</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1.281.299</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		374.187
Gæld til tilknyttede virksomheder		25.846
Anden gæld		809.975
Periodeafgrænsningsposter		<u>110.000</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.320.008</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.320.008</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>2.601.307</u></b>
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	8	
Eventualforpligtelser	9	

## Egenkapitalopgørelse for 2016/17

	<b>Virksom- hedskapital</b>	<b>Overkurs ved emission</b>	<b>Overført overskud eller underskud</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Indskudt ved stiftelse	50.000	0	0	0
Kapitalforhøjelse	950.000	22.500	0	0
Kapitalnedsættelse	(500.000)	0	500.000	0
Overført fra overkurs	0	(22.500)	22.500	0
Koncerntilskud o.l.	0	0	1.907.551	0
Årets resultat	0	0	(2.398.752)	750.000
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>0</b>	<b>31.299</b>	<b>750.000</b>

	<b>I alt kr.</b>
Indskudt ved stiftelse	50.000
Kapitalforhøjelse	972.500
Kapitalnedsættelse	0
Overført fra overkurs	0
Koncerntilskud o.l.	1.907.551
Årets resultat	(1.648.752)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.281.299</b>

## Noter

	<b>2016/17</b>
	<b>kr.</b>
<b>1. Personalemkostninger</b>	
Gager og lønninger	5.739.676
Pensioner	277.760
Andre omkostninger til social sikring	83.146
Andre personaleomkostninger	295.718
	<b>6.396.300</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>11</b>
	<b>2016/17</b>
	<b>kr.</b>
<b>2. Af- og nedskrivninger</b>	
Afskrivninger på immaterielle anlægsaktiver	53.472
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	5.257
	<b>58.729</b>
	<b>2016/17</b>
	<b>kr.</b>
<b>3. Andre finansielle indtægter</b>	
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	17.800
	<b>17.800</b>
	<b>2016/17</b>
	<b>kr.</b>
<b>4. Andre finansielle omkostninger</b>	
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	413
Renteomkostninger i øvrigt	2.686
	<b>3.099</b>
	<b>2016/17</b>
	<b>kr.</b>
<b>5. Skat af årets resultat</b>	
Ændring af udskudt skat	(443.650)
	<b>(443.650)</b>

## Noter

	<b>Erhvervede immaterielle anlægsaktiver</b>
	<b>kr.</b>
<b>6. Immaterielle anlægsaktiver</b>	
Tilgange	77.035
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>77.035</b>
Årets afskrivninger	(53.472)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(53.472)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>23.563</b>
	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>
	<b>kr.</b>
<b>7. Materielle anlægsaktiver</b>	
Tilgange	18.857
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>18.857</b>
Årets afskrivninger	(5.257)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(5.257)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>13.600</b>
	<b>2016/17</b>
	<b>kr.</b>
<b>8. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser</b>	
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	<b>528.739</b>

### 9. 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

Som følge af at det er selskabets første regnskabsår, er der ikke medtaget sammenligningstal.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

#### 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 og immaterielle 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 samt immaterielle anlægsaktiver.

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Immaterielle rettigheder mv.

Immaterielle rettigheder mv. omfatter erhvervede immaterielle rettigheder.

Erhvervede immaterielle rettigheder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsperioden udgør 3 år.

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. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring 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 år
---	------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal 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.

#### Periodeafgrænsningsposter

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



## Anvendt regnskabspraksis

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

### 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 nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

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