

Ejendomsselskabet UB A/S

Algade 38, 1., 9000 Aalborg
CVR-nr. 44 90 31 13

Årsrapport for 2018

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 25.04.19

Kristian Højsleth
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 23

Selskabet

Ejendomsselskabet UB A/S
c/o Erhverv Aalborg
Algade 38, 1.
9000 Aalborg
Hjemsted: Aalborg
CVR-nr.: 44 90 31 13
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Kristian Højsleth

Bestyrelse

Kristian Højsleth
Bengt Morgan Jallinder
Hannes-Jaan Kaber

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitutter

Jyske Bank
Jutlander bank
Nykredit Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 for Ejendomsselskabet UB A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.18 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 14. marts 2019

Direktionen

Kristian Højsleth

Bestyrelsen

Kristian Højsleth

Bengt Morgan Jallinder

Hannes-Jaan Kaber

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet UB A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet UB A/S for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18, 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. 31.12.18 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion skal vi henvise til note 1, hvori ledelsen redegør for regnskabsmæssig usikkerhed om indregning og måling. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerheden.

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. Fejlinformationer 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, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 blandt andet 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.

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 14. marts 2019

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Niels Jørgen Kristensen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne10873

Væsentligste aktiviteter

Selskabets vedtægtsmæssige formål er køb og salg af fast ejendom, drift, vedligeholdelse og administration af fast ejendom samt dertil knyttet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets svenske ejendomme er beliggende på lejet grund, hvor nuværende kontrakter om grundleje ophører i årene 2019 - 2020.

Såfremt lejekontrakterne, enkeltvis eller samlet, ikke forlænges vil dette medføre omkostninger til flytning af de berørte ejendomme, ligesom der vil opstå yderligere omkostninger som følge af, at lejer er forpligtet til at aflevere grundene i ryddet stand ved lejeperiodens ophør. Lejekontrakterne kan forlænges, og det er ledelsens vurdering, at alle lejekontrakter vil blive forlænget.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.18 - 31.12.18 udviser et resultat på DKK 1.916.044 mod DKK 6.265.167 for tiden 01.01.17 - 31.12.17. Balancen viser en egenkapital på DKK 46.444.652.

Ordinært resultat er realiseret som forventet og er tilfredsstillende.

Selskabets finansielle stilling og resultat af selskabets drift i det forløbne år fremgår i øvrigt af efterfølgende resultatopgørelse for 2018 samt balance pr. 31.12.18.

Forventet udvikling

For 2019 forventes et positivt resultat i niveauet 4 mio. DKK før skat og eventuel dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

Særlige risici

Renterisici

Selskabets ejendomme er finansieret med realkreditlån. Realkreditlån er i væsentlig omfang sikret til fast rente i lånets resterende løbetid med renteswap.

Efterfølgende begivenheder

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

Note	2018 DKK	2017 DKK
Bruttofortjeneste	6.619.019	6.936.445
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.600.000	3.650.000
Resultat af primær drift	5.019.019	10.586.445
2 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-10.288	-5.285
Andre finansielle indtægter	4.601	38.217
3 Andre finansielle omkostninger	-2.415.687	-2.466.171
Finansielle poster i alt	-2.421.374	-2.433.239
Resultat før skat	2.597.645	8.153.206
Skat af årets resultat	-681.601	-1.888.039
Årets resultat	1.916.044	6.265.167

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-10.288	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret	2.250.000	2.250.000
Overført resultat	-323.668	4.015.167
I alt	1.916.044	6.265.167

AKTIVER		31.12.18	31.12.17
		DKK	DKK
Note			
	Investerings ejendomme	123.750.000	125.350.000
4	Materielle anlægsaktiver i alt	123.750.000	125.350.000
5	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	141.651	151.939
5	Andre værdipapirer og kapitalandele	20.749	24.540
	Finansielle anlægsaktiver i alt	162.400	176.479
	Anlægsaktiver i alt	123.912.400	125.526.479
	Tilgodehavende selskabsskat	221.070	479.330
	Andre tilgodehavender	41.354	42.245
	Periodeafgrænsningsposter	0	205.185
	Tilgodehavender i alt	262.424	726.760
	Likvide beholdninger	1.982.815	963.973
	Omsætningsaktiver i alt	2.245.239	1.690.733
	Aktiver i alt	126.157.639	127.217.212

PASSIVER		31.12.18	31.12.17
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	501.000	501.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	4.536	14.824
	Overført resultat	43.689.116	43.266.060
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	2.250.000	2.250.000
	Egenkapital i alt	46.444.652	46.031.884
6	Hensættelser til udskudt skat	15.090.000	14.632.000
	Hensatte forpligtelser i alt	15.090.000	14.632.000
7	Gæld til realkreditinstitutter	51.891.368	53.972.592
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	51.891.368	53.972.592
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2.077.057	2.003.364
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	5.600.259	4.180.926
	Gæld til tilknyttede virksomheder	168.982	129.734
	Anden gæld	4.885.321	5.864.513
	Periodeafgrænsningsposter	0	402.199
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	12.731.619	12.580.736
	Gældsforpligtelser i alt	64.622.987	66.553.328
	Passiver i alt	126.157.639	127.217.212

8 Afledte finansielle instrumenter

9 Eventualforpligtelser

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis- metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17				
Saldo pr. 01.01.17	501.000	0	38.675.309	2.250.000
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	652.980	0
Betalt udbytte	0	0	0	-2.250.000
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	14.824	66.260	0
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	-143.656	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	4.015.167	2.250.000
Saldo pr. 31.12.17	501.000	14.824	43.266.060	2.250.000
Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18				
Saldo pr. 01.01.18	501.000	14.824	43.266.060	2.250.000
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	957.338	0
Betalt udbytte	0	0	0	-2.250.000
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	-210.614	0
Forslag til resultatdisponering	0	-10.288	-323.668	2.250.000
Saldo pr. 31.12.18	501.000	4.536	43.689.116	2.250.000

1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2018 er der usikkerhed om indregning og måling af følgende aktiver:

Selskabets svenske ejendomme er beliggende på lejet grund, hvor nuværende lejekontrakter om grundleje ophører i årene 2019 - 2020.

Såfremt lejekontrakterne, enkeltvis eller samlet, ikke forlænges vil dette medføre omkostninger til flytning af de berørte ejendomme, ligesom der vil opstå yderligere omkostninger som følge af, at lejer er forpligtet til at aflevere grundene i ryddet stand ved lejeperiodens ophør. Lejekontrakterne kan forlænges, og det er ledelsens vurdering, at alle lejekontrakter vil blive forlænget.

	2018	2017
	DKK	DKK

2. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-10.288	-5.285
I alt	-10.288	-5.285

3. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	4.463	4.250
Renteomkostninger i øvrigt	2.411.224	2.461.921
I alt	2.415.687	2.466.171

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.01.18	68.964.661	3.226.861
Kostpris pr. 31.12.18	68.964.661	3.226.861
Opskrivninger pr. 01.01.18	56.385.339	0
Opskrivninger i året	-1.600.000	0
Opskrivninger pr. 31.12.18	54.785.339	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.18	0	-3.226.861
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.18	0	-3.226.861
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18	123.750.000	0

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat og afkastkrav fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Yderligere indgår forhold om bygninger på lejet grund som omtalt i note 1.

For ikke udlejede arealer er der i beregninger anvendt en forventet lejeindtægt. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

5. Værdipapirer og kapitalandele

Beløb i DKK	Kapitalandele i Andre værdipa- tilknyttede virk- pirer og kapital- andele	
	somheder	andele
Kostpris pr. 01.01.18	137.115	19.231
Afgang i året	0	-3.264
Kostpris pr. 31.12.18	137.115	15.967
Opskrivninger pr. 01.01.18	14.824	5.309
Opskrivninger i året	0	-527
Årets resultat fra kapitalandele	-10.288	0
Opskrivninger pr. 31.12.18	4.536	4.782
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18	141.651	20.749
	31.12.18	31.12.17
	DKK	DKK

6. Udskudt skat

Udskudt skat pr. 01.01.18	14.632.000	13.168.000
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	458.000	1.464.000
Udskudt skat pr. 31.12.18	15.090.000	14.632.000

7. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag	Restgæld	Gæld i alt	Gæld i alt
	første år	efter 5 år	31.12.18	31.12.17
Gæld til realkreditinstitutter	2.077.057	43.496.531	53.968.425	55.975.956
I alt	2.077.057	43.496.531	53.968.425	55.975.956

8. Afledte finansielle instrumenter

Selskabet har indgået renteswaps til sikring af de fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentede realkreditlån. Renteswapene har en samlet hovedstol på DKK 51,9 mio. og en løbetid på 2-8 år. Renteswapps er indregnet til dagsværdi, som på balancedagen udgør t.DKK -3.421. Der er i regnskabsåret indregnet en urealiseret gevinst før skat på t.DKK 957 direkte på egenkapitalen. Renteswaps er indgået med et dansk pengeinstitut som modpart.

9. Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser

Der er indgået lejekontrakter vedrørende grundarealer til svenske ejendomme, der er uopsigelige indtil 31.12.19 - 31.08.20. Den samlede restforpligtelse i uopsigelighedsperioden udgør t.DKK 985.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 53.968 er der givet pant i danske ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 93.600.

Til sikkerhed for bankengagementer er deponeret ejerpantebreve med i alt t.DKK 16.450 med pant i danske ejendomme med bogført værdi t.DKK 93.600.

11. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 110 undladt at udarbejde koncernregnskab.

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.

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.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver og andre ikke monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER**

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles de til dagsværdi og indregnes i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme (pengestrømssikring), indregnes i egenkapitalen. Medfører den sikrede transaktion indregning af et aktiv eller en forpligtelse, indregnes den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, i kostprisen for aktivet eller forpligtelsen. Medfører den sikrede transaktion indregning af en indtægt eller en omkostning, indregnes den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, sammen med den sikrede indtægt eller omkostning.

Hvis den sikrede transaktion ikke længere forventes at finde sted, ophører behandlingen som pengestrømssikring, og den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet overføres til resultatopgørelsen under andre finansielle poster. Hvis den sikrede transaktion fortsat forventes at finde sted, men betingelserne for pengestrømssikring ikke længere er opfyldt, ophører behandlingen som sikring, og den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet forbliver under egenkapitalen, indtil transaktionen finder sted.

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som regnskabsmæssig sikring, indregnes løbende i resultatopgørelsen under andre finansielle poster.

LEASINGKONTRAKTER

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

RESULTATOPGØRELSE**Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 5	0

Investeringssejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

For kapitalandele i dattervirksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Modervirksomheden fungerer som administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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**Materielle anlægsaktiver***Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder.

Gevinster eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Nedskrivning af anlægsaktiver

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

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

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

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Ejendomsselskabet UB A/S, bindes ikke på opskrivningsreserven.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.