

Ungbo Danmark, København A/S
CVR-nr. 29515980

Årsrapport 2014

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 21.04.2015

Dirigent

Navn: Morten M. Kristensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2014	9
Balance pr. 31.12.2014	10
Egenkapitalopgørelse for 2014	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ungbo Danmark, København A/S
Rørdalsvej 27
9220 Aalborg Øst

CVR-nr.: 29515980
Stiftet: 07.04.2006
Hjemsted: Aalborg
Regnskabsår: 01.01.2014 - 31.12.2014

Bestyrelse

Henrik Steen Jensen, formand
Henrik Plougmand Bærtelsen
John Wenzel Gedde
Bjarne Søggaard Heilesen
Per Søndergaard Pedersen

Direktion

Morten Myrhøj Kristensen, adm. direktør
Lene Hegner Strandquist, direktør

Bank

Alm. Brand Bank
Midtermolen 7
2100 København Ø.

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Gøteborgvej 18
9200 Aalborg SV

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014 for Ungbo Danmark, København 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. 31.12.2014 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 21.04.2015

Direktion

Morten Myrhøj Kristensen
adm. direktør

Lene Hegner Strandquist
direktør

Bestyrelse

Henrik Steen Jensen
formand

Henrik Plougmand Bærtelsen

John Wenzel Gedde

Bjarne Søgaard Heilesen

Per Søndergaard Pedersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ungbo Danmark, København A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ungbo Danmark, København A/S for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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. 31.12.2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 21.04.2015

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

René Winther Pedersen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at gennemføre udvikling og opførelse af ejendomsprojekter, idriftsættelse af ejendomme og administration af ejendomme beliggende i Københavnsområdet samt dermed beslægtede aktiviteter.

I forlængelse heraf har selskabet tidligere erhvervet ejendommen Sømoseparken 78, Ballerup, og driver denne.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat før skat blev et overskud på 1.777 t.kr. – en positiv afvigelse i forhold til 2013 på 1.513 t.kr.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede pengestrømme samt fastsatte diskonteringsfaktorer, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Diskonteringsfaktorerne er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af diskonteringsfaktorerne, jf. omtale heraf i regnskabs note 6.

Begivenheder efter balancedagen

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

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 driftsindtægter, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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 koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 20 år samt en opgjort terminalværdi. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at diskonteringsfaktoren vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme, tillagt forventet inflation.

Regnskabsårets regulering af ejendommens 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til kontantværdien på statustidspunktet (dagværdi).

Andre finansielle forpligtelser

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

Resultatopgørelse for 2014

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 kr.</u>
Bruttofortjeneste		3.247.840	2.156
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		229.128	0
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		108.510	62
Personaleomkostninger	2	<u>(448.709)</u>	<u>(69)</u>
Driftsresultat		3.136.769	2.149
Andre finansielle indtægter	3	20.647	14
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(1.380.569)</u>	<u>(1.899)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		1.776.847	264
Skat af ordinært resultat	5	<u>(386.500)</u>	<u>401</u>
Årets resultat		<u>1.390.347</u>	<u>665</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>1.390.347</u>	<u>665</u>
		<u>1.390.347</u>	<u>665</u>

Balance pr. 31.12.2014

	<u>Note</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>	<u>2013</u> <u>kr.</u>
I 2 2			
€ 0 0			
t 1 1			
€ 4 3			
k k			
r r			
- ÷ ÷			
Investeringsejendomme		64.929.128	64.700
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver	6	<u>64.929.128</u>	<u>64.700</u>
Anlægsaktiver		<u>64.929.128</u>	<u>64.700</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		66.531	6
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.182.980	833
Andre tilgodehavender		18.298	1.419
Periodeafgrænsningsposter		<u>64.825</u>	<u>32</u>
Tilgodehavender		<u>1.332.634</u>	<u>2.290</u>
Likvide beholdninger		<u>144.119</u>	<u>704</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.476.753</u>	<u>2.994</u>
Aktiver		<u><u>66.405.881</u></u>	<u><u>67.694</u></u>

Balance pr. 31.12.2014

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 kr.</u>
Virksomhedskapital	7	500.000	500
Overført overskud eller underskud		7.949.445	6.559
Egenkapital		8.449.445	7.059
Udskudt skat		3.821.300	3.435
Hensatte forpligtelser		3.821.300	3.435
Gæld til realkreditinstitutter		38.827.389	38.934
Bankgæld		12.441.549	12.650
Langfristede gældsforpligtelser	8	51.268.938	51.584
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	388.842	335
Anden gæld		2.477.356	5.281
Kortfristede gældsforpligtelser		2.866.198	5.616
Gældsforpligtelser		54.135.136	57.200
Passiver		66.405.881	67.694
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Ejerforhold	11		

Egenkapitalopgørelse for 2014

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	6.559.098	7.059.098
Årets resultat	0	1.390.347	1.390.347
Egenkapital ultimo	500.000	7.949.445	8.449.445

Noter

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede pengestrømme samt fastsatte diskonteringsfaktorer, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Diskonteringsfaktorerne er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af diskonteringsfaktorerne, jf. omtale heraf i regnskabetets note 6.

Pr. 31.12.2014 er ejendommene optaget i regnskabet til værdier, der kan omregnes til:

Sømoseparken 78, Ballerup	Værdi pr. m ² kr. 18.856 pr.m ²	Årlig udbudsleje pr. m ² 1.157 kr. pr. m ²		
			2014	2013
			kr.	kr.
2. Personaleomkostninger			<hr/>	<hr/>
Gager og løn			414.402	43
Pensioner			28.819	23
Andre omkostninger til social sikring			5.488	3
			<hr/> 448.709	<hr/> 69
			<hr/>	<hr/>
			2014	2013
			kr.	kr.
3. Andre finansielle indtægter			<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder			19.958	13
Renteindtægter i øvrigt			689	1
			<hr/> 20.647	<hr/> 14
			<hr/>	<hr/>
			2014	2013
			kr.	kr.
4. Andre finansielle omkostninger			<hr/>	<hr/>
Renteomkostninger i øvrigt			1.380.569	1.900
Valutakursreguleringer			0	(1)
			<hr/> 1.380.569	<hr/> 1.899
			<hr/>	<hr/>

Noter

	2014	2013
	kr.	kr.
5. Skat af ordinært resultat		
Ændring af udskudt skat	464.600	67
Effekt af ændrede skattesatser	(78.100)	(468)
	386.500	(401)
	Investerings-	Andre anlæg,
	ejendomme	driftsmateriel
	kr.	og inventar
		kr.
6. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	50.417.120	68.540
Kostpris ultimo	50.417.120	68.540
Af- og nedskrivninger primo	0	(68.540)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(68.540)
Dagsværdireguleringer primo	14.282.880	0
Årets dagsværdireguleringer	229.128	0
Dagsværdireguleringer ultimo	14.512.008	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	64.929.128	0

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen. Den gennemsnitlige diskonteringsfaktor for selskabets ejendomme udgør 4,5% efter skat pr. 31.12.2014. En forøgelse af diskonteringsfaktoren med i gennemsnit 0,5 % - point efter skat vil reducere den samlede dagsværdi med 7.385 t.kr.

Diskonteringsfaktorerne er opgjort inklusiv en forventet langsigtet inflation, som er skønnet til 2,0 % p.a. Terminalværdien er opgjort som den budgetterede nettopengestrøm i år 21 divideret med den fastsatte diskonteringsfaktor eksklusiv forventet inflation.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

Noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
7. Virksomhedskapital			
Aktier	500	1.000,00	500.000
	500		500.000
	Forfald inden 12 måneder 2013 kr.	Forfald inden 12 måneder 2014 kr.	Forfald efter 12 måneder 2014 kr.
8. Langfristede gældsforpligtelser			Restgæld efter 5 år 2014 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	38.827.389
Bankgæld	335	388.842	12.441.549
	335	388.842	51.268.938
			43.620.113

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 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.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut 38.827 t.kr., er der givet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør 64.929 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på 14.000 t.kr., der giver pant i ovenstående ejendom. Ejerpantebrevet ligger til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter 12.830 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter er der afgivet transport i lejeindtægter, pant i likvide beholdninger 144 t.kr., samt pant i tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder 1.183 t.kr.

Der er pantsætningsforbud vedrørende ejendommen Sømoseparken 78.

Noter

11. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

UngBo Danmark A/S, Rørdalsvej 27, 9220 Aalborg Øst