

UngBo Danmark A/S

CVR-nr. 33380372

Årsrapport 2013

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 10.03.2014

Dirigent

Navn: Laurits Toft

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse for 2013	13
Balance pr. 31.12.2013	14
Egenkapitalopgørelse for 2013	16
Noter	17

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

UngBo Danmark A/S
Rørdalsvej 27
9220 Aalborg Øst

CVR-nr.: 33380372
Stiftet: 01.07.2010
Hjemsted: Aalborg
Regnskabsår: 01.01.2013 - 31.12.2013

Bestyrelse

Carsten Brik Nielsen, formand
Bjarne Søgaard Heilesen
Henrik Schütze

Direktion

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

Bank

Spar Nord Bank A/S
Skelagervej 15
9000 Aalborg

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Gøteborgvej 18
9200 Aalborg SV

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 for UngBo Danmark 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. 31.12.2013 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 03.03.2014

Direktion

Morten Myrhøj Kristensen
adm. direktør

Lene Hegner Strandquist
direktør

Bestyrelse

Carsten Brik Nielsen
formand

Bjarne Søgaard Heilesen

Henrik Schütze

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i UngBo Danmark A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for UngBo Danmark A/S for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013, 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. 31.12.2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores revisionspåtegning skal vi henvise til note 1 om going concern. Som følge af den gennemførte rekonstruktion er årsrapporten aflagt med fortsat drift for øje. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering heraf.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har ikke frivillig momsregistreret en af sine ejendomme, som er pligtig hertil. Dette er i strid med momsloven, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 årsregnska-bet.

Aalborg, den 03.03.2014

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

René Winther Pedersen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at erhverve, sælge, administrere og udleje ungdomsbolig-ejendomme, og andre udlejningsejendomme indeholdende ungdomsboliger, som selskabet direkte eller indirekte har erhvervet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat før skat og værdireguleringer blev i regnskabsåret positivt med t.kr. 417 - en forbedring på t.kr. 14.197 i forhold til 2012. Resultatet er, på trods af et vanskeligt marked med store udfordringer, acceptabelt.

Driften af selskabets ejendomme er forløbet i henhold til budgettet. Igennem hele regnskabsåret har der været stor efterspørgsel efter lejligheder i selskabets ejendomme, og i en stor del af året har selskabets ejendomme været fuldt udlejet.

Den direkte drift af selskabets ejendomme samt eksterne administrationsopgaver har forløbet tilfredsstillende, og udgjorde i 2013 t.kr. 11.218.

Alle selskabets aktiver, herunder den enkelte investeringsejendom er vurderet individuelt, og der er fastsat et afkastkrav, der er i overensstemmelse med markedsprisen i det pågældende geografiske område.

Ledelsen arbejder løbende på at optimere ejendommenes drift såvel som den dertil hørende administration af både egne og eksterne ejendomme. Samtidig søger ledelsen til stadighed at optimere selskabets fremtidige finansiering og likviditet. Det er ledelsens opfattelse, at der med dette arbejde kan fastholdes et tilfredsstillende resultat af selskabets fremtidige drift.

For datterselskabernes aktiviteter anføres:

Ejendomsselskabet Albanigade 23 A/S

Udlejningen har været tilfredsstillende, der har alene været begrænset tomgang i udlejningen af selskabets boliger. Driften af ejendommen er forløbet i henhold til budgetter.

Værdien for ejendommen Albanigade 23, Odense er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi.

Sømoseparken A/S (Sømoseparken 78, Ballerup)

Ejendommen har i hele regnskabsåret været 100 % udlejet. Interessen for ejendommens boliger er stor og der er venteliste til ejendommens lejligheder.

Værdien for ejendommen Sømoseparken 78 er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi.

Ledelsesberetning

Going Concern

UngBo Danmark A/S indgår i MBC koncernen. MBC koncernen har gennem længere tid haft en drøftelse med sine finansielle samarbejdspartnere omkring sikring af den nødvendige finansiering til MBC koncernens fortsatte aktiviteter og drift.

Den 13. maj 2013 anmeldte MBC koncernen, således begæring om rekonstruktion til Skifteretten i Aalborg. Som rekonstruktør udpegedes adv. Henrik Steen Jensen, Holst Advokater. Som konsekvens heraf er alle væsentlige dispositioner godkendt af rekonstruktøren. Der er efterfølgende arbejdet intensivt for at udarbejde rekonstruktionsplan til forelæggelse for MBC koncernens kreditorer. Den endelige rekonstruktionsplan blev vedtaget på møde i Skifteretten i Aalborg den 28. januar 2014. Rekonstruktionsplanen indeholder bl.a., at MBC koncernens kapitalgrundlag styrkes markant, dels ved konvertering af ansvarlig lånekapital og dels ved kontant tilførsel af kapital fra eksterne investorer, således at samtlige kreditorer opnår fuld dækning af deres tilgodehavender.

Årsrapporten er som følge af den gennemførte rekonstruktion, og den deraf følgende styrkelse af MBC koncernens finansielle position, aflagt med fortsat drift for øje.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Værdien af selskabets ejendomme er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi.

Kapitalandele er i lighed med tidligere år indregnet og målt i henhold til indre værdis metode. Datterselskabernes ejendomsbesiddelser er ligeledes værdiansat til beregnet kapitalværdi/anskaffelsespris.

I den udstrækning markedsrenten ændrer sig, investorers rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Ejendommenes placering og resultat samt budget indgår ligeledes i fastsættelsen af afkastkravet for hver enkelt ejendom.

Ejendommene er ligeledes vurderet af eksternt mægler primo 2014.

Ledelsesberetning

Pr. 31. december 2013 er ejendommene optaget i regnskabet til værdier der kan omregnes til:

	værdi pr. m ²	årlig udbudsleje pr. m ²
UngBo Danmark A/S		
Holmbladsgade 70 C, 2300 København	kr. 23.569 pr. m ²	kr. 1.161 kr. pr. m ²
Østervold 3, Randers	kr. 10.442 pr. m ²	kr. 738 kr. pr. m ²
Maglehøjen 10, Roskilde	kr. 19.743 pr. m ²	kr. 1.164 kr. pr. m ²
Amagerbrogade 268, København	kr. 25.926 pr. m ²	kr. 1.158 kr. pr. m ²
Vesterå 23, Aalborg	kr. 20.583 pr. m ²	kr. 889 kr. pr. m ²
Stærevej 66, København	kr. 22.784 pr. m ²	kr. 1.169 kr. pr. m ²
Ejendomsselskabet Albanigade 23 A/S		
Albanigade 23, A-D, Odense	kr. 13.594 pr. m ²	kr. 868 kr. pr. m ²
Sømoseparken A/S		
Sømoseparken 78, Ballerup	kr. 17.878 pr. m ²	kr. 1.145 kr. pr. m ²

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke ud over ovennævnte efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle situation.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

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, projekter for fremmed regning, 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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

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.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle 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 anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

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 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 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

Immaterielle rettigheder mv.

Immaterielle rettigheder mv. omfatter erhvervede immaterielle rettigheder.

Erhvervede immaterielle rettigheder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Rettighederne afskrives lineært over den forventede brugstid. Afskrivningsperioden udgør 10 år, dog maksimalt restløbetiden for de pågældende rettigheder.

Immaterielle rettigheder mv. nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger (domicilejendom) måles til kostpris. 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 klarlægning 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 – 7 år

Småanskaffelser med en kostpris på under 12 t.kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme

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

Projektejendomme er opgjort til anskaffelsespris tillagt byggekreditrenter for 2005 og handelsomkostninger.

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

Forbedringer tillægges kun ejendommens værdi såfremt disse vurderes at medføre en stigning i ejendommens handelsværdi. Øvrige renoveringsarbejder og lignende udgiftsføres ved første indregning.

Som følge af, at ejendommene er indregnet som investeringsjendomme foretages der ikke afskrivninger.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

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.

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 25 %.

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 statutstidspunktet (dagsværdi).

Andre finansielle forpligtelser

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

Resultatopgørelse for 2013

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		14.278.011	15.766
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	(13.308)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		602.024	(1.522)
Personaleomkostninger	3	(3.060.505)	(3.197)
Af- og nedskrivninger	4	(316.496)	(201)
Driftsresultat		11.503.034	(2.462)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(975.725)	(920)
Andre finansielle indtægter	5	260.412	82
Andre finansielle omkostninger	6	(10.370.552)	(10.480)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		417.169	(13.780)
Skat af ordinært resultat	7	4.234.966	3.743
Årets resultat		4.652.135	(10.037)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		4.652.135	(10.037)
		4.652.135	(10.037)

Balance pr. 31.12.2013

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
Erhvervede licenser		238.975	278
Immaterielle anlægsaktiver	8	<u>238.975</u>	<u>278</u>
Investeringsejendomme		433.307.988	433.252
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		322.604	512
Materielle anlægsaktiver	9	<u>433.630.592</u>	<u>433.764</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		8.692.724	8.078
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.064.902	1.065
Finansielle anlægsaktiver	10	<u>9.757.626</u>	<u>9.143</u>
Anlægsaktiver		<u>443.627.193</u>	<u>443.185</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		8.483	652
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		13.004.987	7.611
Andre tilgodehavender		2.368.937	670
Tilgodehavende selskabsskat		0	232
Periodeafgrænsningsposter		260.764	400
Tilgodehavender		<u>15.643.171</u>	<u>9.565</u>
Likvide beholdninger		<u>1.796.592</u>	<u>683</u>
Omsætningsaktiver		<u>17.439.763</u>	<u>10.248</u>
Aktiver		<u>461.066.956</u>	<u>453.433</u>

Balance pr. 31.12.2013

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	11	92.777.773	92.778
Overført overskud eller underskud		<u>(8.873.623)</u>	<u>(17.106)</u>
Egenkapital		<u>83.904.150</u>	<u>75.672</u>
Udskudt skat		<u>33.756.122</u>	<u>37.559</u>
Hensatte forpligtelser		<u>33.756.122</u>	<u>37.559</u>
Gæld til realkreditinstitutter		277.133.917	282.334
Bankgæld		15.674.904	16.237
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>13.020.513</u>	<u>13.021</u>
Langfristede gældsforpligtelser	12	<u>305.829.334</u>	<u>311.592</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	12	1.536.947	2.161
Bankgæld		3.121.784	1.355
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.471.352	4.772
Anden gæld		<u>27.447.267</u>	<u>20.322</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>37.577.350</u>	<u>28.610</u>
Gældsforpligtelser		<u>343.406.684</u>	<u>340.202</u>
Passiver		<u>461.066.956</u>	<u>453.433</u>
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualforpligtelser	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		
Ejerforhold	15		

Egenkapitalopgørelse for 2013

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis me- tode kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	92.777.773	0	(17.106.374)	75.671.399
Dagsværdiregulering sikringsinstrumenter	0	0	1.990.289	1.990.289
Øvrige egenkapitalposter	0	1.590.327	0	1.590.327
Overført til reserver	0	(1.590.327)	1.590.327	0
Årets resultat	0	0	4.652.135	4.652.135
Egenkapital ultimo	92.777.773	0	(8.873.623)	83.904.150

Noter

1. Going concern

UngBo Danmark A/S indgår i MBC koncernen. MBC koncernen har gennem længere tid haft en drøftelse med sine finansielle samarbejdspartnere omkring sikring af den nødvendige finansiering til MBC koncernens fortsatte aktiviteter og drift.

Den 13. maj 2013 anmeldte MBC koncernen, således begæring om rekonstruktion til Skifteretten i Aalborg. Som rekonstruktør udpegedes adv. Henrik Steen Jensen, Holst Advokater. Som konsekvens heraf er alle væsentlige dispositioner godkendt af rekonstruktøren. Der er efterfølgende arbejdet intensivt for at udarbejde rekonstruktionsplan til forelæggelse for MBC koncernens kreditorer. Den endelige rekonstruktionsplan blev vedtaget på møde i Skifteretten i Aalborg den 28. januar 2014. Rekonstruktionsplanen indeholder bl.a., at MBC koncernens kapitalgrundlag styrkes markant, dels ved konvertering af ansvarlig lånekapital og dels ved kontant tilførsel af kapital fra eksterne investorer, således at samtlige kreditorer opnår fuld dækning af deres tilgodehavender.

Årsrapporten er som følge af den gennemførte rekonstruktion, og den deraf følgende styrkelse af MBC koncernens finansielle position, aflagt med fortsat drift for øje.

2. Usikkerhed ved indregning og måling

Værdien af selskabets ejendomme er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi.

Kapitalandele er i lighed med tidligere år indregnet og målt i henhold til indre værdis metode. Datterselskabernes ejendomsbesiddelser er ligeledes værdiansat til beregnet kapitalværdi/anskaffelsespris.

I den udstrækning markedsrenten ændrer sig, investorers rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes/kapitalandelene værdi tilsvarende ændre sig.

Ejendommenes placering og resultat samt budget indgår ligeledes i fastsættelsen af afkastkravet for hver enkelt ejendom.

Ejendommene er ligeledes vurderet af ekstern mægler primo 2014.

Noter

2. Usikkerhed ved indregning og måling, fortsat

Pr. 31. december 2013 er ejendommene optaget i regnskabet til værdier der kan omregnes til:

	værdi pr. m ²	årlig udbudsleje pr. m ²
UngBo Danmark A/S		
Holmbladsgade 70 C, 2300 København	kr. 23.569 pr. m ²	kr. 1.161 kr. pr. m ²
Østervold 3, Randers	kr. 10.442 pr. m ²	kr. 738 kr. pr. m ²
Maglehøjen 10, Roskilde	kr. 19.743 pr. m ²	kr. 1.164 kr. pr. m ²
Amagerbrogade 268, København	kr. 25.926 pr. m ²	kr. 1.158 kr. pr. m ²
Vesterå 23, Aalborg	kr. 20.583 pr. m ²	kr. 889 kr. pr. m ²
Stærevej 66, København	kr. 22.784 pr. m ²	kr. 1.169 kr. pr. m ²
Ejendomsselskabet Albanigade 23 A/S		
Albanigade 23, A-D, Odense	kr. 13.594 pr. m ²	kr. 868 kr. pr. m ²
Sømoseparken A/S		
Sømoseparken 78, Ballerup	kr. 17.878 pr. m ²	kr. 1.145 kr. pr. m ²

	2013 kr.	2012 t.kr.
3. Personaleomkostninger		
Gager og løn	2.685.916	2.682
Pensioner	244.076	362
Andre omkostninger til social sikring	58.960	90
Andre personaleomkostninger	71.553	63
	3.060.505	3.197
4. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på immaterielle anlægsaktiver	123.458	8
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	193.038	193
	316.496	201

Noter

	2013	2012
	kr.	t.kr.
5. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	257.363	82
Renteindtægter i øvrigt	3.049	0
	260.412	82
	2013	2012
	kr.	t.kr.
6. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	59.830	615
Renteomkostninger i øvrigt	8.452.850	8.414
Valutakursreguleringer	209.107	0
Øvrige finansielle omkostninger	1.648.765	1.451
	10.370.552	10.480
	2013	2012
	kr.	t.kr.
7. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	(663.429)	396
Ændring af udskudt skat	1.031.570	(3.606)
Regulering vedrørende tidligere år	0	(533)
Effekt af ændrede skattesatser	(4.603.107)	0
	(4.234.966)	(3.743)
		Erhvervede
		licenser
		kr.
8. Immaterielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		285.566
Tilgange		84.800
Kostpris ultimo		370.366
Af- og nedskrivninger primo		(7.933)
Årets afskrivninger		(123.458)
Af- og nedskrivninger ultimo		(131.391)
Regnskabsmæssig værdi ultimo		238.975

Noter

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
9. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	420.676.573	1.016.127
Tilgange	56.714	3.461
Kostpris ultimo	420.733.287	1.019.588
Af- og nedskrivninger primo	0	(503.946)
Årets afskrivninger	0	(193.038)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(696.984)
Dagsværdireguleringer primo	12.574.701	0
Dagsværdireguleringer ultimo	12.574.701	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	433.307.988	322.604
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Tilgodehaver hos tilknyttede virksomheder kr.
10. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	19.849.058	1.064.902
Kostpris ultimo	19.849.058	1.064.902
Nedskrivninger primo	(11.770.936)	0
Egenkapitalreguleringer	1.590.327	0
Andel af årets resultat	(975.725)	0
Nedskrivninger ultimo	(11.156.334)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	8.692.724	1.064.902
	Hjemsted	Retsform
Dattervirksomheder:		Ejerandel %
Sømoseparken A/S	Aalborg	A/S 100,00
Ejendomsselskabet Albanigade 23 A/S	Aalborg	A/S 100,00

Noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
11. Virksomhedskapital			
Aktier	92.777.773	1,00	92.777.773
	<u>92.777.773</u>		<u>92.777.773</u>
	Forfald inden 12 måneder 2012 t.kr.	Forfald inden 12 måneder 2013 kr.	Forfald efter 12 måneder 2013 kr.
	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2013</u>
	<u>t.kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
12. Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	0	982.217	277.133.917
Bankgæld	2.161	554.730	15.674.904
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	13.020.513
	<u>2.161</u>	<u>1.536.947</u>	<u>305.829.334</u>
			<u>251.969.647</u>

13. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med MBC af 1/12 1976 A/S som administrationsselskab. 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.

14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter mv., 278.116 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør 433.308 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 164.714 t.kr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebreve er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Til sikkerhed for Sømoseparken A/S' engagement med Alm. Brand Bank A/S har selskabet afgivet pant i aktier i datterselskabet nom. 500 t.kr., hvis regnskabsmæssige værdi udgør 7.059 t.kr. pr. 31. december 2013.

Til sikkerhed for Ejendomsselskabet Albanigade 23 A/S' engagement med Vestjysk Bank A/S har selskabet afgivet pant i aktier i datterselskabet nom. 500 t.kr., hvis regnskabsmæssige værdi udgør 1.634 t.kr. pr. 31. december 2013.

Noter

14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser, fortsat

Til sikkerhed for selskabets og Sømoseparken A/S' engagement med Alm. Brand Bank A/S har pengeinstituttet sikkerhed i lejeindtægter vedrørende Amagerbrogade 268.

Der er pantsætningsforbud vedrørende ejendommen Amagerbrogade 268.

Selskabet hæfter for gæld mv. optaget af Brunder Ejendomme A/S før spaltningstidspunktet den 1. juli 2010.

15. Ejerforhold

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

MBC Gruppen A/S, Rørdalsvej 27, 9220 Aalborg Øst