

**UngBo Danmark A/S**

**CVR-nr. 33380372**

**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	7
Resultatopgørelse for 2014	12
Balance pr. 31.12.2014	13
Egenkapitalopgørelse for 2014	15
Noter	16

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

UngBo Danmark A/S  
Rørdalsvej 27  
9220 Aalborg Øst

CVR-nr.: 33380372  
Stiftet: 01.07.2010  
Hjemsted: Aalborg  
Regnskabsår: 01.01.2014 - 31.12.2014

### **Bestyrelse**

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

### **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 01.01.2014 - 31.12.2014 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. 31.12.2014 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 A/S

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for UngBo Danmark 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 tilføjelse 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 administrere og udleje ungdomsboligejendomme, og andre udlejningsejendomme indeholde ungdomsboliger, herunder boliger beliggende i ejendomme, som selskabet direkte eller indirekte ejer.

### Forretningsbeskrivelse

Selskabet er det administrative hovedselskab i UNGBO DANMARK koncernen, og varetager, ud over drift og administration af UNGBO DANMARK koncernens egne ejendomme, tillige drift og administration af p.t. tre eksterne ejendomme med i alt 128 boliger med den dertil hørende selskabsadministration.

Selskabet har udelukkende fokus på studie-/ungdomsboliger og varetager samtlige opgaver i forbindelse med drift og administration af disse. Dette omfatter bl.a. huslejeopkrævning, viceværtsservice, løbende vedligeholdelse og istandsættelse af ejendomme, ind- og udflytning samt al dialog med potentielle, nuværende og tidligere lejere.

Selskabet varetager drift og administration af i alt 11 centralt beliggende ejendomme med tilsammen 677 boliglejemål i Danmarks universitetsbyer.

Ejendommene er beliggende i Danmarks universitetsbyer, enten tæt på bycentrum eller i umiddelbar nærhed af videregående uddannelsesinstitutioner. Den centrale beliggenhed gør, sammen med tidsvarende og velindrettede boliger, ejendommene attraktive for unge under uddannelse. Kombineret med en stadig stigende efterspørgsel efter studie-/ungdomsboliger i Danmarks universitetsbyer har selskabet også i 2014 oplevet en stor efterspørgsel efter sine lejemål, hvilket har medført en for selskabet historisk lav tomgang på under 1%.

Selskabet ønsker til stadighed at udvide porteføljen af velbeliggende studie-/ungdomsboliger i Danmarks universitetsbyer, primært i Storkøbenhavn, Aarhus, Trekantsområdet og Aalborg – fortrinsvis ved indgåelse af aftaler om drift og administration af eksterne studie-/ungdomsboliger.

Selskabet ønsker, under navnet UNGBO DANMARK, at kunne tilbyde unge under uddannelse attraktive boliger i centralt beliggende ejendomme tæt ved bycentrum og/eller større uddannelsesinstitutioner i de største uddannelsesbyer i Danmark.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet fik, i lighed med de øvrige selskaber i UNGBO DANMARK koncernen, godkendt en rekonstruktion i januar 2014. Selskabet har i 2014 anvendt betydelige ressourcer på implementering af rekonstruktionsplanen, såvel for selskabet som for de øvrige selskaber i UNGBO DANMARK koncernen. Implementeringen er lykkedes.

## Ledelsesberetning

Drift og administration af studie-/ungdomsboliger er bl.a. karakteriseret ved en relativ høj udskiftning blandt lejerne og en gennemsnitlig lejeperiode på ca. 2 år. Som følge heraf anvender selskabet betydelig flere ressourcer såvel i administrationen som ude i ejendommene, sammenlignet med drift og administration af traditionelle familieboligejendomme. Selskabet arbejder til stadighed med at optimere arbejdsprocesser og rutiner, og investerer betydelige ressourcer i systemmæssige løsninger, der dels minimerer anvendelsen af interne ressourcer, og dels sikrer en ensartet behandling af alle relevante opgaver med deraf følgende minimering af risiko for fejl. Selskabet ønsker at give alle lejere en ensartet og professionel betjening, således at selskabet fremstår som en professionel administrator af studie-/ungdomsboliger.

De finansielle udfordringer i årene frem til rekonstruktionen af UNGBO DANMARK koncernen har gjort, at de løbende drifts- og vedligeholdelsesarbejder på selskabets ejendomme har været holdt på et minimum. Der er i 2014 anvendt betydelige ressourcer, både interne og eksterne, på at bringe ejendommenes vedligeholdelsesmæssige stand tilbage på et tilfredsstillende niveau, hvilket arbejde vil fortsætte i 2015.

Det er selskabets målsætning, at selskabets ejendomme, såvel egne som eksterne, til stadighed fremstår i en velvedligeholdt stand, og dermed vedbliver at være attraktive for vores lejere at bo i under deres uddannelse.

Der har i 2014 været anvendt betydelige ressourcer såvel internt i administrationen som ude i ejendommene på at ”rydde op” og optimere efter de finansielle udfordringer i årene op til rekonstruktionen i januar 2014. Arbejdet med at optimere processer og samarbejdsaftaler fortsætter i 2015 samtidig med, at det primære fokus fastholdes på en stadig stærk udlejning af selskabets boliger.

De samlede driftsomkostninger har i 2014 været negativt påvirket af ovenstående. Selskabet har i 2014 realiseret et resultat før skat på t.kr. 9.280. – en fremgang på t.kr. 8.863 i forhold til 2013. Resultatet anses for tilfredsstillende for første regnskabsår efter rekonstruktionen af UNGBO DANMARK.

### 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 regnskabetets note 8.

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

## Ledelsesberetning

### Begivenheder efter balancedagen

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

### Fokusområder 2015

Selskabet vil i 2015 fortsat have primær fokus på at opretholde en stærk udlejning af selskabets boliger, både i egne og eksternt ejede ejendomme. Der forventes at være en fortsat stigende efterspørgsel efter studie-/ungdomsboliger i Danmarks største uddannelsesbyer, og med attraktive ejendomme på centrale beliggenheder forventer selskabet en fortsat høj udlejning.

Endvidere vil arbejdet med at optimere processer og samarbejdsaftaler med leverandører og samarbejdspartnere fortsætte. Selskabet ønsker at indgå længerevarende samarbejdsaftaler med alle væsentlige samarbejdspartnere, til gavn for alle parter.

Selskabet vil også i 2015 allokere betydelige ressourcer til at sikre, at den vedligeholdelsesmæssige stand af selskabets ejendomme er up to date. Dette er af afgørende betydning for en fortsat høj udlejning. En stor del af dette arbejde vil blive udført af egne medarbejdere i de enkelte ejendomme.

Selskabet har stor erfaring med drift- og administration af studie-/ungdomsboliger i Danmarks universitetsbyer. Denne erfaring ønsker selskabet at udnytte til at etablere nye drifts- og administrationsaftaler for eksternt ejede studie-/ungdomsboliger. Selskabet vil derfor i 2015 have fokus på indgåelse af yderligere drifts- og administrationsaftaler, og der er indgået aftale som øger antallet af eksternt ejede ejendomme under administration med ca. 150 enheder. Selskabets målsætning er, i løbet af 1-2 år at have ca. 1.000 enheder under administration og efter yderligere 2-3 år i alt 1.500 enheder. Dette skal ske ved at fremstå som en effektiv og moderne administrator, der er en attraktiv samarbejdspartner for eksterne ejendomsejere og samtidig optræde som en kompetent og pålidelig udlejer, som unge under uddannelse ønsker at bo til leje hos.

Selskabet ønsker at være Danmarks foretrukne private udlejer af boliger til unge under uddannelse.

## 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.

### 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 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.

### **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

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

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.

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes 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

## Anvendt regnskabspraksis

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.

### 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.

### 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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 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 statutstidspunktet (dagsværdi).

### **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 nominal værdi.

### **Skyldig og tilgodehavende 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 forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

## Resultatopgørelse for 2014

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>19.938.865</b>	<b>14.279</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(35.014)	0
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		644.550	602
Personaleomkostninger	2	(4.745.556)	(3.060)
Af- og nedskrivninger	3	(203.228)	(316)
<b>Driftsresultat</b>		<b>15.599.617</b>	<b>11.505</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		726.129	(976)
Andre finansielle indtægter	4	1.139.120	260
Andre finansielle omkostninger	5	(8.184.419)	(10.371)
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>9.280.447</b>	<b>418</b>
Skat af ordinært resultat	6	(2.078.830)	4.234
<b>Årets resultat</b>		<b>7.201.617</b>	<b>4.652</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		7.201.617	4.652
		<b>7.201.617</b>	<b>4.652</b>

**Balance pr. 31.12.2014**

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 kr.</u>
Erhvervede licenser		178.523	240
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	7	<b>178.523</b>	<b>240</b>
Investeringsejendomme		433.272.974	433.309
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		224.016	322
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	8	<b>433.496.990</b>	<b>433.631</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		10.066.796	8.692
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.064.902	1.065
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	9	<b>11.131.698</b>	<b>9.757</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>444.807.211</b>	<b>443.628</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		302.069	9
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		8.433.049	13.005
Andre tilgodehavender		992.513	2.369
Periodeafgrænsningsposter		258.912	261
<b>Tilgodehavender</b>		<b>9.986.543</b>	<b>15.644</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>103.762</b>	<b>1.796</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>10.090.305</b>	<b>17.440</b>
<b>Aktiver</b>		<b>454.897.516</b>	<b>461.068</b>

**Balance pr. 31.12.2014**

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 kr.</u>
Virksomhedskapital	10	92.777.773	92.778
Overført overskud eller underskud		(5.835.616)	(8.874)
<b>Egenkapital</b>		<b><u>86.942.157</u></b>	<b><u>83.904</u></b>
Udskudt skat		33.785.101	33.756
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>33.785.101</u></b>	<b><u>33.756</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		279.238.027	277.132
Bankgæld		15.213.137	15.674
Gæld til tilknyttede virksomheder		13.020.513	13.021
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	11	<b><u>307.471.677</u></b>	<b><u>305.827</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	11	613.058	1.537
Bankgæld		2.794.628	3.123
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.969.006	5.471
Skyldig selskabsskat		1.360.730	0
Anden gæld		15.927.030	27.450
Periodeafgrænsningsposter		34.129	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>26.698.581</u></b>	<b><u>37.581</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>334.170.258</u></b>	<b><u>343.408</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>454.897.516</u></b>	<b><u>461.068</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Ejerforhold	14		

**Egenkapitalopgørelse for 2014**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	92.777.773	(8.873.620)	83.904.153
Dagsværdiregulering sikringsinstrumenter	0	(2.311.557)	(2.311.557)
Øvrige egenkapitalposter	0	(1.852.056)	(1.852.056)
Årets resultat	0	7.201.617	7.201.617
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>92.777.773</b>	<b>(5.835.616)</b>	<b>86.942.157</b>

## 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 8.

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.

Pr. 31. december 2014 er ejendommene optaget i regnskabet til værdier der kan omregnes til:

	Værdi pr. m <sup>2</sup>	Årlig udbudsleje pr. m <sup>2</sup>
<b>UNGBO DANMARK A/S</b>		
Holmbladsgade 70 C, 2300 København	kr. 23.569 pr. m <sup>2</sup>	kr. 1.188 pr. m <sup>2</sup>
Østervold 3, Randers	kr. 10.442 pr. m <sup>2</sup>	kr. 738 pr. m <sup>2</sup>
Maglehøjen 10, Roskilde	kr. 19.743 pr. m <sup>2</sup>	kr. 1.185 pr. m <sup>2</sup>
Amagerbrogade 268, København	kr. 25.926 pr. m <sup>2</sup>	kr. 1.180 pr. m <sup>2</sup>
Vesterå 23, Aalborg	kr. 20.583 pr. m <sup>2</sup>	kr. 889 pr. m <sup>2</sup>
Stærevej 66, København	kr. 22.784 pr. m <sup>2</sup>	kr. 1.187 pr. m <sup>2</sup>
<b>UNGBO DANMARK, Odense A/S</b>		
Albanigade 23, A-D, Odense	kr. 13.594 pr. m <sup>2</sup>	kr. 868 pr. m <sup>2</sup>
<b>UNGBO DANMARK, København A/S</b>		
Sømoseparken 78, Ballerup	kr. 17.878 pr. m <sup>2</sup>	kr. 1.157 pr. m <sup>2</sup>

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Gager og løn	4.281.256	2.685
Pensioner	286.249	244
Andre omkostninger til social sikring	89.765	59
Andre personaleomkostninger	88.286	72
	<b>4.745.556</b>	<b>3.060</b>

## Noter

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på immaterielle anlægsaktiver	142.640	123
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	44.846	193
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	15.742	0
	<b>203.228</b>	<b>316</b>
	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>4. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	212.470	257
Renteindtægter i øvrigt	5.778	3
Valutakursreguleringer	920.872	0
	<b>1.139.120</b>	<b>260</b>
	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>5. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	88.520	60
Renteomkostninger i øvrigt	6.300.550	8.453
Valutakursreguleringer	14.937	209
Øvrige finansielle omkostninger	1.780.412	1.649
	<b>8.184.419</b>	<b>10.371</b>
	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>6. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	1.360.730	(663)
Ændring af udskudt skat	721.392	1.032
Effekt af ændrede skattesatser	(3.292)	(4.603)
	<b>2.078.830</b>	<b>(4.234)</b>

## Noter

		<b>Erhvervede licenser kr.</b>
<b>7. Immaterielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		370.366
Tilgange		82.188
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>452.554</b>
Af- og nedskrivninger primo		(131.391)
Årets afskrivninger		(142.640)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<b>(274.031)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>178.523</b>
	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.</b>
<b>8. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	420.733.287	1.019.588
Tilgange	0	148.000
Afgange	0	(829.134)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>420.733.287</b>	<b>338.454</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(696.984)
Årets afskrivninger	0	(44.846)
Tilbageførsel ved afgange	0	627.392
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(114.438)</b>
Dagsværdireguleringer primo	12.574.701	0
Årets dagsværdireguleringer	(35.014)	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>12.539.687</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>433.272.974</b>	<b>224.016</b>

Investerings ejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen. Den gennemsnitlige diskonteringsfaktor for selskabets ejendomme udgør 5,0% efter skat pr. 31.12.2014. En forøgelse af diskonteringsfaktoren med i gennemsnit 0,5 % - point efter skat vil reducere den samlede dagsværdi med 63.307 t.kr.

Diskonteringsfaktorerne er opgjort inklusiv en forventet langsigtet inflation, som er skønnet til 2,0 % p.a.

## Noter

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.

	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.</b>	<b>Tilgodehaver hos tilknyttede virksomheder kr.</b>
<b>9. Finansielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	19.849.058	1.064.902
Tilgange	2.500.000	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>22.349.058</b>	<b>1.064.902</b>
Opskrivninger primo	(11.156.334)	0
Egenkapitalreguleringer	(1.852.056)	0
Andel af årets resultat	726.129	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>(12.282.261)</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>10.066.797</b>	<b>1.064.902</b>

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/kapitalandelenes værdi tilsvarende ændre sig. Ejendommenes placering og resultat samt budget indgår ligeledes i fastsættelsen af afkastkravet for ejendommene.

Diskonteringsfaktorerne er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme i datterselskaberne. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af diskonteringsfaktorerne.

	<b>Hjemsted</b>	<b>Retsform</b>	<b>Ejerandel %</b>
Dattervirksomheder:			
UngBo Danmark, København A/S	Aalborg	A/S	100,00
UngBo Danmark, Odense A/S	Aalborg	A/S	100,00

## Noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominal værdi kr.</u>
<b>10. Virksomhedskapital</b>			
Aktier	92.777.773	1,00	92.777.773
	<u>92.777.773</u>		<u>92.777.773</u>

	<u>Forfald inden 12 måneder 2013 kr.</u>	<u>Forfald inden 12 måneder 2014 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2014 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år 2014 kr.</u>
<b>11. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	982	0	279.238.027	255.746.453
Bankgæld	555	613.058	15.213.137	12.387.985
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	13.020.513	11.030.305
	<u>1.537</u>	<u>613.058</u>	<u>307.471.677</u>	<u>279.164.743</u>

## 12. 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.

Den samlede forpligtelse er afsat som gæld i administrationselskabets årsrapport.

Leasingforpligtelser (operationel leasing) forfalder inden for 5 år opgjort i nutidsværdi med i alt 542 t.kr.

## 13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut mv. 279.238 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12 2014 udgør 433.273 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerantebreve på i alt 164.714 t.kr., der giver pant i ovennævnte grunde og bygninger. Ejerantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter.

Til sikkerhed for UNGBO DANMARK, København A/S' engagement med Alm. Brand Bank A/S har selskabet afgivet pant i aktier i UNGBO DANMARK, København A/S nom. 500 t.kr., hvis regnskabsmæssige værdi udgør 8.449 t.kr. pr. 31. december 2014.

## Noter

Til sikkerhed for UNGBO DANMARK, Odense A/S' engagement med Vestjysk Bank A/S har selskabet afgivet pant i aktier i UNGBO DANMARK, Odense A/S nom. 500 t.kr., hvis regnskabsmæssige værdi udgør 1.617 t.kr. pr. 31. december 2014.

Til sikkerhed for selskabets og UNGBO DANMARK, København A/S' engagement med Alm. Brand Bank A/S har pengeinstituttet sikkerhed i lejeindtægter fra ejendommen Amagerbrogade 268, København.

Der er pantsætningsforbud vedrørende ejendommen Amagerbrogade 268. København.

Selskabet hæfter for gæld optaget af UNGBO DANMARK, Projekt A/S før spaltningstidspunktet den 1. juli 2010.

### **14. Ejerforhold**

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

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