

# **Ulvshale Badehotel A/S**

**Pilestræde 58, 4., 1112 København K**

**CVR-nr. 28 84 14 69**

**Årsrapport for perioden  
2. april 2017 til 1. april 2018**

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 21/08 2018

---

Lars Lokdam  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

## Side

### Påtegninger

Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2

### Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

### Årsregnskab

Resultatopgørelse 2. april - 1. april	5
Balance 1. april	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	10

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2. april 2017 - 1. april 2018 for Ulvshale Badehotel 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. 1. april 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2. april 2017 - 1. april 2018.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. august 2018

### Direktion

Lars Lokdam

### Bestyrelse

Jørgen Lokdam  
formand

Niels Friis Christiansen

Lars Lokdam

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejerne i Ulvshale Badehotel A/S*

Vi har opstillet årsregnskabet for Ulvshale Badehotel A/S for regnskabsåret 2. april 2017 - 1. april 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 21. august 2018

### **Baker Tilly Denmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

Henrik Sadolin Jørgensen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33281

## Selskabsoplysninger

Selskabet	Ulvshale Badehotel A/S Pilestræde 58, 4. 1112 København K CVR-nr.: 28 84 14 69 Regnskabsperiode: 2. april 2017 - 1. april 2018 Stiftet: 10. juni 2005 Hjemsted: København K
Bestyrelse	Jørgen Lokdam, formand Niels Friis Christiansen Lars Lokdam
Direktion	Lars Lokdam
Revisor	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i udvikling af selskabets projektejendom på Ulvshale.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på kr. 2.639.318, og selskabets balance pr. 1. april 2018 udviser en egenkapital på kr. 1.305.059.

En del af overskuddet skyldes værdiregulering af selskabets investeringsejendom. Denne indregnes i årsrapporten ud fra en skønnet dagsværdi opgjort på baggrund af modtaget salgsbudget fra ejendomsmægleren samt øvrige forudsætning vedrørende omkostninger herved. Dette giver en forventet værdi på t.kr. 12.000 og investeringsejendommen er derfor indregnet med dette beløb.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 2. april - 1. april

	Note	2017/18	2016/17
		kr.	kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-27.820</b>	<b>-60.640</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		3.000.000	0
Finansielle indtægter		192.295	186.895
Finansielle omkostninger	1	-192.320	-187.096
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.972.155</b>	<b>-60.841</b>
Skat af årets resultat	2	-332.837	0
<b>Årets resultat</b>		<b>2.639.318</b>	<b>-60.841</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		2.639.318	-60.841
		<b>2.639.318</b>	<b>-60.841</b>

**Balance 1. april**

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	12.000.000	9.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>12.000.000</b>	<b>9.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>12.000.000</b>	<b>9.000.000</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>11.963</b>	<b>11.694</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>11.963</b>	<b>11.694</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>12.011.963</b>	<b>9.011.694</b>



## Balance 1. april

	Note	2017/18	2016/17
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		512.000	512.000
Overført resultat		793.059	-1.846.259
<b>Egenkapital</b>		<b>1.305.059</b>	<b>-1.334.259</b>
Hensættelse til udskudt skat		332.837	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>332.837</b>	<b>0</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.845.901	3.822.901
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.845.901</b>	<b>3.822.901</b>
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		6.512.541	6.492.541
Anden gæld		15.625	30.511
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>6.528.166</b>	<b>6.523.052</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>10.374.067</b>	<b>10.345.953</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>12.011.963</b>	<b>9.011.694</b>

## Egenkapitaloppørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 2. april	512.000	-1.846.259	-1.334.259
Årets resultat	0	2.639.318	2.639.318
<b>Egenkapital 1. april</b>	<b><u>512.000</u></b>	<b><u>793.059</u></b>	<b><u>1.305.059</u></b>

## Noter til årsrapporten

	2017/18	2016/17
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	192.295	186.895
Andre finansielle omkostninger	25	201
	<b>192.320</b>	<b>187.096</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	332.837	0
	<b>332.837</b>	<b>0</b>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		Investerings- ejendomme
		kr.
Kostpris 2. april		4.275.800
Kostpris 1. april		4.275.800
Værdireguleringer 2. april		4.724.200
Årets værdireguleringer		3.000.000
Værdireguleringer 1. april		7.724.200
<b>Regnskabsmæssig værdi 1. april</b>		<b>12.000.000</b>

### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets investeringsejendom indregnes i årsrapporten ud fra en skønnet dagsværdi opgjort på baggrund af modtaget salgsbudget fra ejendomsmægleren samt øvrige forudsætning vedrørende omkostninger herved. Dette giver en forventet værdi på t.kr. 12.000 og investeringsejendommen er derfor indregnet med dette beløb.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ulvshale Badehotel A/S for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

## Resultatopgørelsen

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, ejendomsdrift mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Selskabets investeringsejendom indregnes i årsrapporten ud fra en skønnet dagsværdi opgjort på baggrund af modtaget salgsbudget fra ejendomsmægleren samt øvrige forudsætning vedrørende omkostninger herved. Dette giver en forventet værdi på t.kr. 12.000 og investeringsejendommen er derfor indregnet med dette beløb.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.