

## **Ulvshale Badehotel A/S**

Pilestræde 58, 4., 1112 København K

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

**Årsrapport for perioden  
2. april 2019 til 1. april 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 6. oktober 2020

---

Lars Lokdam  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

Side

## Påtegninger

|   |   |
|---|---|
| Ledelsespåtegning                               | 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              | 11 |

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2. april 2019 - 1. april 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2. april 2019 - 1. april 2020.

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 6. oktober 2020

### 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 2019 - 1. april 2020 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 6. oktober 2020

### **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<br>Pilestræde 58, 4.<br>1112 København K<br>CVR-nr.: 28 84 14 69<br>Regnskabsperiode: 2. april 2019 - 1. april 2020<br>Stiftet: 10. juni 2005<br>Hjemsted: København K |
| Bestyrelse | Jørgen Lokdam, formand<br>Niels Friis Christiansen<br>Lars Lokdam   |
| Direktion  | Lars Lokdam   |
| Revisor    | Baker Tilly Denmark<br>Godkendt Revisionspartnerselskab<br>Poul Bundgaards Vej 1, 1.<br>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 2019/20 udviser et underskud på kr. 239.129, og selskabets balance pr. 1. april 2020 udviser en egenkapital på kr. 912.458.

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

I regnskabsåret er der sket udbrud af COVID19 som følge af spredningen af Coronavirus. Det vurderes at selskabet ikke er væsentligt påvirket af udbruddet. Om end det er i et tidligt stadie at vurdere effekterne heraf, er det ledelsens vurdering, at udbruddet ikke vil resultere i væsentlige økonomiske konsekvenser for det kommende regnskabsår.

## Resultatopgørelse 2. april - 1. april

|  | Note | 2019/20         | 2018/19         |
|--|------|-----------------|-----------------|
|  |      | kr.             | kr.             |
| <b>Bruttotab</b>                       |      | <b>-36.914</b>  | <b>-50.005</b>  |
| Finansielle omkostninger               | 2    | -269.662        | -146.754        |
| <b>Resultat før skat</b>               |      | <b>-306.576</b> | <b>-196.759</b> |
| Skat af årets resultat                 | 3    | 67.447          | 43.287          |
| <b>Årets resultat</b>                  |      | <b>-239.129</b> | <b>-153.472</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |      |                 |                 |
| Overført resultat                      |      | -239.129        | -153.472        |
|  |      | <b>-239.129</b> | <b>-153.472</b> |

## Balance 1. april

|                                 | Note | 2019/20                  | 2018/19                  |
|---------------------------------|------|--------------------------|--------------------------|
|                                 |      | kr.                      | kr.                      |
| <b>Aktiver</b>                  |      |                          |                          |
| Investeringsejendomme           | 4    | 12.000.000               | 12.000.000               |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> |      | <u>12.000.000</u>        | <u>12.000.000</u>        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>      |      | <u>12.000.000</u>        | <u>12.000.000</u>        |
| <b>Likvide beholdninger</b>     |      | <u>6.806</u>             | <u>2.114</u>             |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>  |      | <u>6.806</u>             | <u>2.114</u>             |
| <b>Aktiver i alt</b>            |      | <u><u>12.006.806</u></u> | <u><u>12.002.114</u></u> |



**Balance 1. april**

|   | Note | 2019/20           | 2018/19           |
|---|------|-------------------|-------------------|
|   |      | kr.               | kr.               |
| <b>Passiver</b>                             |      |                   |                   |
| Virksomhedskapital                          |      | 512.000           | 512.000           |
| Overført resultat                           |      | 400.458           | 639.587           |
| <b>Egenkapital</b>                          |      | <b>912.458</b>    | <b>1.151.587</b>  |
| Hensættelse til udskudt skat                |      | 222.103           | 289.550           |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>         |      | <b>222.103</b>    | <b>289.550</b>    |
| Gæld til tilknyttede virksomheder           |      | 0                 | 4.032.811         |
| Gæld til associerede virksomheder           |      | 4.329.078         | 0                 |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>      |      | <b>4.329.078</b>  | <b>4.032.811</b>  |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser    |      | 15.625            | 0                 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse       |      | 6.527.542         | 6.512.541         |
| Anden gæld                                  |      | 0                 | 15.625            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>      |      | <b>6.543.167</b>  | <b>6.528.166</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>             |      | <b>10.872.245</b> | <b>10.560.977</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                       |      | <b>12.006.806</b> | <b>12.002.114</b> |
| Usikkerhed om fortsat drift (going concern) | 1    |                   |                   |

## Egenkapitaloppgørelse

|                             | Virksomheds-<br>kapital | Overført<br>resultat | I alt          |
|-----------------------------|-------------------------|----------------------|----------------|
|                             | kr.                     | kr.                  | kr.            |
| Egenkapital 2. april        | 512.000                 | 639.587              | 1.151.587      |
| Årets resultat              | 0                       | -239.129             | -239.129       |
| <b>Egenkapital 1. april</b> | <b>512.000</b>          | <b>400.458</b>       | <b>912.458</b> |

## Noter

### 1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

En væsentlig del af selskabets aktiver er finansieret ved lån fra selskabets anpartshaver, svarende til t.kr. 6.528. Anpartshaver har afgivet en tilbagetrædelseserklæring vedrørende det pågældende lån, ligesom anpartshaver har tilkendegivet at ville støtte selskabet i nødvendigt omfang. På baggrund heraf er det ledelsens vurdering, at selskabets likviditets- og kapitalberedskab er tilstrækkeligt til at aflægge årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift.

|   | 2019/20        | 2018/19        |
|---|----------------|----------------|
|   | kr.            | kr.            |
| <b>2 Finansielle omkostninger</b>                 |                |                |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | 0              | 146.610        |
| Finansielle omkostninger associerede virksomheder | 268.779        | 0              |
| Andre finansielle omkostninger                    | 883            | 144            |
|   | <b>269.662</b> | <b>146.754</b> |
| <b>3 Skat af årets resultat</b>                   |                |                |
| Årets udskudte skat                               | -67.447        | -43.287        |
|   | <b>-67.447</b> | <b>-43.287</b> |

## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

|                                       | Investerings-<br>ejendomme<br>kr. |
|---------------------------------------|-----------------------------------|
| Kostpris 2. april                     | 12.000.000                        |
| Kostpris 1. april                     | 12.000.000                        |
| <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 2019/20 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, ejedomsdrift 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 posteringer 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 gælds metode 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 balancedagens 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.