

Ulvshale Badehotel A/S

Pilestræde 58, 4., 1112 København K

CVR-nr. 28 84 14 69

**Årsrapport for perioden
2. april 2021 til 1. april 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 30. september 2022

Lars Lokdam
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning

1

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

3

Ledelsesberetning

4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 2. april - 1. april

5

Balance 1. april

6

Egenkapitalopgørelse

8

Noter

9

Anvendt regnskabspraksis

11

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2. april 2021 - 1. april 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2. april 2021 - 1. april 2022.

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 30. september 2022

Direktion

Lars Lokdam

Bestyrelse

Jørgen Lokdam
formand

Niels Friis Christiansen

Lars Lokdam

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i Ulvshale Badehotel A/S

Vi har opstillet årsrapporten for Ulvshale Badehotel A/S for regnskabsåret 2. april 2021 - 1. april 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

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

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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 30. september 2022

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 2021 - 1. april 2022 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 2021/22 udviser et underskud på kr. 6.877.193, og selskabets balance pr. 1. april 2022 udviser en negativ egenkapital på kr. 6.160.132.

En væsentlig del af selskabets aktiver er finansieret ved lån fra selskabets aktionærer, svarende til t.kr. 8.403. Aktionærerne har afgivet en tilbagetrædelseserklæring vedrørende det pågældende lån. På baggrund heraf er det ledelsens vurdering, at selskabets likviditets- og kapitalberedskab er tilstrækkeligt til at aflægge årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift.

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	2021/22	2020/21
		kr.	kr.
Bruttotab		-37.024	-74.289
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-7.500.000	0
Resultat før finansielle poster		-7.537.024	-74.289
Finansielle indtægter		492.954	0
Finansielle omkostninger	2	-115	-176.219
Resultat før skat		-7.044.185	-250.508
Skat af årets resultat	3	166.992	55.111
Årets resultat		-6.877.193	-195.397
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-6.877.193	-195.397
		-6.877.193	-195.397

Balance 1. april

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	4.500.000	12.000.000
Materielle anlægsaktiver		4.500.000	12.000.000
Anlægsaktiver i alt		4.500.000	12.000.000
Andre tilgodehavender		38.446	0
Tilgodehavender		38.446	0
Likvide beholdninger		12.768	2.954
Omsætningsaktiver i alt		51.214	2.954
Aktiver i alt		4.551.214	12.002.954

Balance 1. april

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		512.000	512.000
Overført resultat		-6.672.132	205.061
Egenkapital		-6.160.132	717.061
Hensættelse til udskudt skat		0	166.992
Hensatte forpligtelser i alt		0	166.992
Gæld til associerede virksomheder		2.276.642	4.575.734
Selskabsdeltagere og ledelse		8.402.679	6.527.542
Langfristede gældsforpligtelser		10.679.321	11.103.276
Leverandører af varer og tjenesteydelser		32.025	15.625
Kortfristede gældsforpligtelser		32.025	15.625
Gældsforpligtelser i alt		10.711.346	11.118.901
Passiver i alt		4.551.214	12.002.954
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 2. april	512.000	205.061	717.061
Årets resultat	0	-6.877.193	-6.877.193
Egenkapital 1. april	512.000	-6.672.132	-6.160.132

Noter

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

En væsentlig del af selskabets aktiver er finansieret ved lån fra selskabets aktionærer, svarende til t.kr. 8.403. Aktionærerne har afgivet en tilbagetrædelseserklæring vedrørende det pågældende lån. På baggrund heraf er det ledelsens vurdering, at selskabets likviditets- og kapitalberedskab er tilstrækkeligt til at aflægge årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift.

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger Kapitalinteresser	0	175.656
Andre finansielle omkostninger	115	563
	115	176.219
3 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	-166.992	-55.111
	-166.992	-55.111

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 2. april	4.275.800
Kostpris 1. april	4.275.800
Værdireguleringer 2. april	7.724.200
Årets værdireguleringer	-7.500.000
Værdireguleringer 1. april	224.200
Regnskabsmæssig værdi 1. april	4.500.000

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets investeringsejendom indregnes i årsrapporten ud fra en skønnet dagsværdi opgjort på baggrund af en betinget aftale om salg samt øvrige forudsætning vedrørende omkostninger herved. Dette giver en forventet værdi på t.kr. 4.500 og investeringsejendommen er derfor indregnet med dette beløb.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ulvshale Badehotel A/S for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

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

Selskabet investeringsejendom indregnes i årsrapporten ud fra en skønnet dagsværdi opgjort på baggrund af en betinget aftale om salg samt øvrige forudsætning vedrørende omkostninger herved. Dette giver en forventet værdi på t.kr. 4.500 og investeringsejendomme er derfor indregnet med dette beløb.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til kostpris fratrukket årets af- og nedskrivninger.

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

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 til nettorealisationsværdi.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

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