
Ejendomsselskabet Ulvevej 28 ApS

Hørhavevej 66 A, 8270 Højbjerg

Årsrapport for 2016/17 (regnskabsår 1/5 - 30/4)

CVR-nr. 30 72 32 95

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 28/9 2017

Marianne Lyngdorf
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. maj 2016 - 30. april 2017 5

Balance 30. april 2017 6

Noter til årsregnskabet 8

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 for Ejendomsselskabet Ulvevej 28 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016/17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 28. september 2017

Direktion

Johan Peter Lyngdorf

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Ejendomsselskabet Ulvevej 28 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Ulvevej 28 ApS for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder 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 Dem 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 Deres 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, De 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.

Aarhus, den 28. september 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Trangeled Kristensen
statsautoriseret revisor

Rasmus Møllergaard Stenskov
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Ulvevej 28 ApS
Hørhavevej 66 A
8270 Højbjerg

Telefon: 86 27 75 00

CVR-nr.: 30 72 32 95

Regnskabsperiode: 1. maj - 30. april

Regnskabsår: 10. regnskabsår

Hjemstedskommune: Aarhus

Direktion

Johan Peter Lyngdorf

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nobelparken
Jens Chr. Skous Vej 1
8000 Aarhus C

Advokat

Gorrissen Federspiel
Silkeborgvej 2
8000 Aarhus C

Pengeinstitut

Nordea A/S
Skt. Clemens Torv 2-6
8000 Aarhus C

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at investere i, at foretage udlejning samt administration af fast ejendom.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på DKK 19.327, og selskabets balance pr. 30. april 2017 udviser en egenkapital på DKK 8.869.

Kapitalberedskabet

Årsrapporten for selskabet er aflagt under forudsætning om selskabets fortsatte drift. For yderligere omtale heraf henvises til note 1.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. maj 2016 - 30. april 2017

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Bruttofortjeneste		498.692	486.716
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-138.427</u>	<u>-138.427</u>
Resultat før finansielle poster		360.265	348.289
Finansielle indtægter	2	52.863	55.106
Finansielle omkostninger		<u>-388.350</u>	<u>-277.880</u>
Resultat før skat		24.778	125.515
Skat af årets resultat	3	<u>-5.451</u>	<u>-28.335</u>
Årets resultat		<u>19.327</u>	<u>97.180</u>

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>19.327</u>	<u>97.180</u>
		<u>19.327</u>	<u>97.180</u>

Balance 30. april 2017

Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Grunde og bygninger		6.727.185	6.865.612
Materielle anlægsaktiver		6.727.185	6.865.612
Anlægsaktiver		6.727.185	6.865.612
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.052.856	1.133.993
Selskabsskat		35.249	25.393
Periodeafgrænsningsposter		7.438	7.237
Tilgodehavender		1.095.543	1.166.623
Likvide beholdninger		137.165	54.733
Omsætningsaktiver		1.232.708	1.221.356
Aktiver		7.959.893	8.086.968

Balance 30. april 2017

Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-116.131	-135.458
Egenkapital	4	8.869	-10.458
Hensættelse til udskudt skat		296.495	264.216
Hensatte forpligtelser		296.495	264.216
Gæld til realkreditinstitutter		6.920.414	7.063.322
Langfristet gæld	5	6.920.414	7.063.322
Gæld til realkreditinstitutter	5	313.384	343.078
Anden gæld		420.731	426.810
Kortfristet gæld		734.115	769.888
Gældsforpligtelser		7.654.529	7.833.210
Passiver		7.959.893	8.086.968
Kapitalberedskab	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Nærtstående parter	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

Noter til årsregnskabet

1 Kapitalberedskab

Årsrapporten er aflagt under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

Selskabet har pr. 30. april 2017 tabt mere end 50% af selskabskapitalen. Selskabets daglige ledelse forventer at kunne reetablere egenkapitalen indenfor en kortere årrække via egen indtjening eller kapitaltilførsel.

Selskabets ejendom udlejes til SL Audio A/S, som Ejendomsselskabet Ulvevej 28 ApS er koncernforbundet med. Selskabets ledelse forventer derfor at kunne finansiere driften ved huslejeindtægter fra SL Audio A/S og alternativt ved lånoptagelse fra moderselskabet. Endvidere har selskabets moderselskab Aktieselskabet af 15.06.1979 tilkendegivet at ville støtte selskabet finansielt således, at det kan fortsætte driften frem til den ordinære generalforsamling i 2018.

Ledelsen har dermed sikret, at selskabet har det nødvendige likviditetsberedskab til fortsat drift.

	<u>2016/17</u> DKK	<u>2015/16</u> DKK
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	52.863	55.106
	52.863	55.106
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-26.828	-8.421
Årets udskudte skat	32.279	36.034
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	722
	5.451	28.335

Noter til årsregnskabet

4 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. maj	125.000	-135.458	-10.458
Årets resultat	0	19.327	19.327
Egenkapital 30. april	125.000	-116.131	8.869

5 Langfristet gæld

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2017 DKK	2016 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	5.609.338	5.485.317
Mellem 1 og 5 år	1.311.076	1.578.005
Langfristet del	6.920.414	7.063.322
Inden for 1 år	313.384	343.078
	7.233.798	7.406.400

Noter til årsregnskabet

	2017 DKK	2016 DKK
6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	6.727.185	6.865.612

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Lyngdorf Familie Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

7 Nærtstående parter

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for moderselskabet:

Navn	Hjemsted
Lyngdorf Familie Holding ApS, CVR-nr. 38 64 09 09	38 64 09 09

Koncernregnskabet for Lyngdorf Holding ApS kan rekvireres på følgende adresse:

Lyngdorf Familie Holding ApS
Hørhavevej 66A
8270 Højbjerg

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Ulvevej 28 ApS for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016/17 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter, som periodiseres i forhold til lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til reparation og vedligeholdelse, forsikring, ejendomsskat og administration mv.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner. Den skat, der indregnes i resultatopgørelsen, klassificeres som henholdsvis skat af ordinær drift og skat af ekstraordinære poster.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Lyngdorf Familie Holding ApS. Skatteeffekten af sambeskatningen med dattervirksomhederne fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende danske og udenlandske virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	40 år
-----------	-------

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikring.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.