
Ejendomsselskabet Ulvevej 28 ApS

Hørhavevej 66 A, 8270 Højbjerg

Årsrapport for 2015/16 (regnskabsår 1/5 - 30/4)

CVR-nr. 30 72 32 95

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 25/8 2016

Marianne Lyngdorf
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. maj 2015 - 30. april 2016 5

Balance 30. april 2016 6

Noter til årsregnskabet 8

Regnskabspraksis 11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 25. august 2016

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 2015 - 30. april 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, 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 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 25. august 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Trangeled Kristensen
statsautoriseret revisor

Rasmus Møllergaard Stenskrog
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: 9. 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

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Lyngdorf Holding ApS, CVR-nr. 28 29 96 56.

Koncernrapporten for Lyngdorf Holding ApS kan rekvireres på følgende adresse:

Lyngdorf Holding ApS
Hørhavevej 66A
8270 Højbjerg

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på DKK 97.180, og selskabets balance pr. 30. april 2016 udviser en negativ egenkapital på DKK 10.458.

Kapitalberedskabet

Årsrapporten er aflagt under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

Selskabet har pr. 30. april 2016 tabt mere end 50 % af selskabskapitalen. Selskabets daglige ledelse forventer at kunne reetablere egenkapitalen indenfor en kortere årrække via egen indtjening eller kapitaltilførelse. 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 2015 - 30. april 2016

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Bruttofortjeneste		486.716	460.670
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-138.427	-135.683
Resultat før finansielle poster		348.289	324.987
Finansielle indtægter	2	55.106	60.808
Finansielle omkostninger		-277.880	-291.499
Resultat før skat		125.515	94.296
Skat af årets resultat	3	-28.335	2.827
Årets resultat		97.180	97.123

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		97.180	97.123
		97.180	97.123

Balance 30. april 2016

Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Grunde og bygninger		6.865.612	7.004.039
Materielle anlægsaktiver		6.865.612	7.004.039
Anlægsaktiver		6.865.612	7.004.039
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.133.993	1.128.887
Selskabsskat		25.393	51.545
Periodeafgrænsningsposter		7.237	7.144
Tilgodehavender		1.166.623	1.187.576
Likvide beholdninger		54.733	60.506
Omsætningsaktiver		1.221.356	1.248.082
Aktiver		8.086.968	8.252.121

Balance 30. april 2016

Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-135.458	-232.638
Egenkapital	4	-10.458	-107.638
Hensættelse til udskudt skat		264.216	228.182
Hensatte forpligtelser		264.216	228.182
Gæld til realkreditinstitutter		7.063.322	7.464.023
Langfristet gæld	5	7.063.322	7.464.023
Gæld til realkreditinstitutter	5	343.078	274.840
Anden gæld		426.810	392.714
Kortfristet gæld		769.888	667.554
Gældsforpligtelser		7.833.210	8.131.577
Passiver		8.086.968	8.252.121
Kapitalberedskab	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		

Noter til årsregnskabet

1 Kapitalberedskab

Årsrapporten er aflagt under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

Selskabet har pr. 30. april 2016 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. Af ledelsesberetningen i SL Audio A/S fremgår det, at SL Audio A/S forventer at kunne fortsætte driften, hvorfor Ejendomsselskabet Ulvevej 28 ApS ligeledes forventer 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 2017.

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

	<u>2015/16</u> DKK	<u>2014/15</u> DKK
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	55.106	60.808
	<u>55.106</u>	<u>60.808</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-8.421	-17.694
Årets udskudte skat	36.034	14.867
Regulering af skat vedrørende tidligere år	722	0
	<u>28.335</u>	<u>-2.827</u>

Noter til årsregnskabet

4 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. maj	125.000	-232.638	-107.638
Årets resultat	0	97.180	97.180
Egenkapital 30. april	125.000	-135.458	-10.458

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

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:

	2016	2015
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	5.485.317	5.685.837
Mellem 1 og 5 år	1.578.005	1.778.186
Langfristet del	7.063.322	7.464.023
Inden for 1 år	343.078	274.840
	7.406.400	7.738.863

Noter til årsregnskabet

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	6.865.612	7.004.039
Eventualforpligtelser		
Selskabet indgår i sambeskatningen med Lyngdorf Holding ApS koncernens øvrige selskaber og hæfter solidarisk for skatten af koncernens sambeskattede indkomst.		

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Ulvevej 28 ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015/16 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.

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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Regnskabspraksis

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.

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 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

Regnskabspraksis

aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger 40 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

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.

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.

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 proventet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Regnskabspraksis

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 nominel værdi.