
Ejendomsselskabet Ulvevej 28 ApS

Hørhavevej 66 A, 8270 Højbjerg

Årsrapport for 2018/19 (regnskabsår 1/5 - 30/4)

CVR-nr. 30 72 32 95

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 27/9 2019

Marianne Lyngdorf
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. maj 2018 - 30. april 2019 4

Balance 30. april 2019 5

Noter til årsregnskabet 7

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018/19.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 27. september 2019

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 2018 - 30. april 2019 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 IESBA's etiske 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 27. september 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Trangeled Kristensen
statsautoriseret revisor
mne23333

Rasmus Møllergaard Stenskrog
statsautoriseret revisor
mne34161

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: 12. 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

Resultatopgørelse 1. maj 2018 - 30. april 2019

	Note	2018/19 DKK	2017/18 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		637.782	538.025
Værdireguleringer af investeringsaktiver		0	0
Bruttofortjeneste		637.782	538.025
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-160.120	-142.743
Resultat før finansielle poster		477.662	395.282
Finansielle indtægter	2	2.196	45.499
Finansielle omkostninger		-188.510	-196.405
Resultat før skat		291.348	244.376
Skat af årets resultat	3	-64.082	-53.763
Årets resultat		227.266	190.613

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte		300.000	0
Overført resultat		-72.734	190.613
		227.266	190.613

Balance 30. april 2019

Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Investeringsejendomme		7.303.764	7.275.007
Materielle anlægsaktiver		7.303.764	7.275.007
Anlægsaktiver		7.303.764	7.275.007
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	348.355
Andre tilgodehavender		0	136.366
Selskabsskat		51	14.377
Periodeafgrænsningsposter		4.711	7.564
Tilgodehavender		4.762	506.662
Likvide beholdninger		549.314	43.762
Omsætningsaktiver		554.076	550.424
Aktiver		7.857.840	7.825.431

Balance 30. april 2019

Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		1.749	74.483
Foreslået udbytte for regnskabsåret		300.000	0
Egenkapital	4	426.749	199.483
Hensættelse til udskudt skat		376.963	337.807
Hensatte forpligtelser		376.963	337.807
Gæld til realkreditinstitutter		6.281.654	6.607.507
Langfristet gæld	5	6.281.654	6.607.507
Gæld til realkreditinstitutter	5	320.688	313.384
Selskabsskat		27.066	0
Anden gæld		424.720	367.250
Kortfristet gæld		772.474	680.634
Gældsforpligtelser		7.054.128	7.288.141
Passiver		7.857.840	7.825.431
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Nærtstående parter	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering og udlejning af fast ejendom.

	2018/19 DKK	2017/18 DKK
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	2.196	45.499
	2.196	45.499

3 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	24.926	12.451
Årets udskudte skat	39.156	41.312
	64.082	53.763

4 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	Foreslået udbyt- te for regnskabs- året DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. maj	125.000	74.483	0	199.483
Årets resultat	0	-72.734	300.000	227.266
Egenkapital 30. april	125.000	1.749	300.000	426.749

Noter til årsregnskabet

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:

	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	4.998.902	5.609.338
Mellem 1 og 5 år	1.282.752	998.169
Langfristet del	<u>6.281.654</u>	<u>6.607.507</u>
Inden for 1 år	<u>320.688</u>	<u>313.384</u>
	<u>6.602.342</u>	<u>6.920.891</u>

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	7.303.764	7.275.007
---	-----------	-----------

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.

Noter til årsregnskabet

7 Nærtstående parter

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for moderselskabet:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>
Lyngdorf Familie Holding ApS, CVR-nr. 38 64 09 09	Aarhus

Koncernregnskabet for Lyngdorf Familie 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 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018/19 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 immaterielle og 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.

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 virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

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.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel 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 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.

Udskudte skatteaktiver 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.