

---

# *Ejendomsselskabet Ulvevej 28 ApS*

Hørhavevej 66 A, st., 8270 Højbjerg

Årsrapport for  
1. maj 2023 - 30. april 2024

---

CVR-nr. 30 72 32 95

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 7/10 2024

Marianne Lyngdorf  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. maj - 30. april	4
Balance 30. april	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023/24.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 7. oktober 2024

**Direktion**

Johan Peter Lyngdorf  
direktør

# 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 2023 - 30. april 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, professionel 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.

Aalborg, den 7. oktober 2024

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Rasmus Møllergaard Stenskrøge

statsautoriseret revisor

mne34161

Kenneth Damsgaard Sørensen

statsautoriseret revisor

mne47923

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Ulvevej 28 ApS Hørhavevej 66 A, st. 8270 Højbjerg  Telefon: 86 27 75 00  CVR-nr: 30 72 32 95 Regnskabsperiode: 1. maj 2023 - 30. april 2024 Stiftet: 16. juli 2007 Regnskabsår: 17. regnskabsår Hjemstedskommune: Aarhus
<b>Direktion</b>	Johan Peter Lyngdorf
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Skibsbyggerivej 5, 4. sal 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea A/S Skt. Clemens Torv 2-6 8000 Aarhus C

# Resultatopgørelse 1. maj 2023 - 30. april 2024

	Note	2023/24	2022/23
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>4.178.944</b>	<b>740.855</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-638.691	-536.279
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>3.540.253</b>	<b>204.576</b>
Finansielle indtægter		12.320	1.178.287
Finansielle omkostninger	4	-867.950	-618.236
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.684.623</b>	<b>764.627</b>
Skat af årets resultat	5	-641.408	-168.228
<b>Årets resultat</b>		<b>2.043.215</b>	<b>596.399</b>

## Resultatdisponering

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	2.043.215	596.399
	<b>2.043.215</b>	<b>596.399</b>

## Balance 30. april 2024

### Aktiver

	Note	2023/24	2022/23
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		20.356.112	26.053.192
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>20.356.112</b>	<b>26.053.192</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>20.356.112</b>	<b>26.053.192</b>
Andre tilgodehavender		0	1.098.839
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		5.112	45.888
<b>Tilgodehavender</b>		<b>5.112</b>	<b>1.144.727</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>90.128</b>	<b>66</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>95.240</b>	<b>1.144.793</b>
<b>Aktiver</b>		<b>20.451.352</b>	<b>27.197.985</b>

# Balance 30. april 2024

## Passiver

	Note	2023/24	2022/23
		DKK	DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		3.274.974	1.231.759
<b>Egenkapital</b>		<b>3.399.974</b>	<b>1.356.759</b>
Hensættelse til udskudt skat		426.593	728.259
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>426.593</b>	<b>728.259</b>
Gæld til realkreditinstitutter		7.652.235	4.248.146
Deposita		905.760	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>8.557.995</b>	<b>4.248.146</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	267.968	185.916
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	1.424.091
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.649.975	18.914.215
Selskabsskat		943.074	0
Anden gæld		205.773	340.599
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>8.066.790</b>	<b>20.864.821</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>16.624.785</b>	<b>25.112.967</b>
<b>Passiver</b>		<b>20.451.352</b>	<b>27.197.985</b>
Going concern	1		
Væsentligste aktiviteter	2		
Medarbejderforhold	3		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Nærtstående parter	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		



## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. maj	125.000	1.231.759	1.356.759
Årets resultat	0	2.043.215	2.043.215
<b>Egenkapital 30. april</b>	<b>125.000</b>	<b>3.274.974</b>	<b>3.399.974</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1. Going concern

Årsrapporten for selskabet er aflagt under forudsætning om selskabets fortsatte drift. Selskabets moderselskab, Aktieselskabet af 15.06.1979, har erklæret at ville træde tilbage i forhold til øvrige kreditorer for sine tilgodehavender i selskabet. Moderselskabet har endvidere tilkendegivet at ville støtte selskabet finansielt, således at det kan fortsætte driften frem til den ordinære generalforsamling i 2025. Ledelsen har dermed sikret, at selskabet har det nødvendige likviditetsberedskab til fortsat drift.

## 2. Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at besidde og udleje fast ejendom.

## 3. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

	2023/24	2022/23
	0	0

## 4. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder

Andre finansielle omkostninger

Kursreguleringer omkostninger

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
	420.761	484.133
	393.006	134.103
	54.183	0
	<b>867.950</b>	<b>618.236</b>

## 5. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

Årets udskudte skat

Regulering af skat vedrørende tidligere år

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
	943.074	-5.117
	-301.666	173.335
	0	10
	<b>641.408</b>	<b>168.228</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	DKK	DKK
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.		
Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:		
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	6.528.256	3.372.771
Mellem 1 og 5 år	1.123.979	875.375
Langfristet del	7.652.235	4.248.146
Inden for 1 år	267.968	185.916
	<u>7.920.203</u>	<u>4.434.062</u>
<b>Deposita</b>		
Efter 5 år	905.760	0
Langfristet del	905.760	0
Inden for 1 år	0	0
	<u>905.760</u>	<u>0</u>
	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	DKK	DKK
<b>7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Investeringsejendom med en regnskabsmæssig værdi på	20.356.112	26.053.192

### Andre 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 administrationselskab 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

## 8. Nærtstående parter og oplysning om aflæggelse af koncernregnskab

### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for det ultimative moderselskab:

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

# Noter til årsregnskabet

## 9. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Ulvevej 28 ApS for 2023/24 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.

Årsregnskabet for 2023/24 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.

## Resultatopgørelse

### 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.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

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

# Noter til årsregnskabet

## Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg 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 består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

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

Selskabet er omfattet af de danske regler om frivillig international sambeskatning af Lyngdorf Familie Holding ApS koncernens danske og udenlandske selskaber. Datterselskaber indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet, og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Lyngdorf Familie Holding ApS er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

## Balance

### 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. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger.

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

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

Øvrige bygninger	15-40 år
------------------	----------

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til 2.000.000 kr.

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.

### 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.

# Noter til årsregnskabet

## 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

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