

---

# ***Ejendomsselskabet Ulvevej 28 ApS***

Hørhavevej 66A, st., 8270 Højbjerg

## **Årsrapport for 2021/22** (regnskabsår 1/5 - 30/4)

---

CVR-nr. 30 72 32 95

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling den  
31/10 2022

Marianne Lyngdorf  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. maj 2021 - 30. april 2022 4

Balance 30. april 2022 5

Egenkapitalopgørelse 7

Noter til årsregnskabet 8

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021/22.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 31. oktober 2022

### **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 2021 - 30. april 2022 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 revisorerets 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.

Aarhus, den 31. oktober 2022

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Rasmus Møllergaard Stenskrøge  
statsautoriseret revisor  
mne34161

Kenneth Damsgaard Sørensen  
statsautoriseret revisor  
mne47923

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet Ulvevej 28 ApS  
Hørhavevej 66A, st.  
8270 Højbjerg

Telefon: 86 27 75 00

CVR-nr.: 30 72 32 95

Regnskabsperiode: 1. maj - 30. april

Regnskabsår: 15. regnskabsår

Hjemstedskommune: Aarhus

### Direktion

Johan Peter Lyngdorf

### Revisor

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

### Pengeinstitut

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

## Resultatopgørelse 1. maj 2021 - 30. april 2022

	Note	2021/22 DKK	2020/21 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>628.359</b>	<b>669.114</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-206.286</u>	<u>-160.413</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>422.073</b>	<b>508.701</b>
Finansielle omkostninger	2	<u>-155.920</u>	<u>-109.568</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>266.153</b>	<b>399.133</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-56.944</u>	<u>-89.414</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>209.209</u></b>	<b><u>309.719</u></b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>209.209</u>	<u>309.719</u>
		<b><u>209.209</u></b>	<b><u>309.719</u></b>

## Balance 30. april 2022

### Aktiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Investeringsejendomme		15.553.598	6.982.938
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>15.553.598</b>	<b>6.982.938</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>15.553.598</b>	<b>6.982.938</b>
Andre tilgodehavender		137.908	0
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		30.441	0
Periodeafgrænsningsposter		2.150	2.150
<b>Tilgodehavender</b>		<b>170.499</b>	<b>2.150</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>37.306</b>	<b>630.467</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>207.805</b>	<b>632.617</b>
<b>Aktiver</b>		<b>15.761.403</b>	<b>7.615.555</b>

# Balance 30. april 2022

## Passiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		635.360	426.151
<b>Egenkapital</b>		<b>760.360</b>	<b>551.151</b>
Hensættelse til udskudt skat		554.924	455.594
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>554.924</b>	<b>455.594</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.538.885	5.848.976
<b>Langfristet gæld</b>	4	<b>5.538.885</b>	<b>5.848.976</b>
Gæld til realkreditinstitutter	4	309.641	307.127
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.250.082	0
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		0	47.813
Anden gæld		347.511	404.894
<b>Kortfristet gæld</b>		<b>8.907.234</b>	<b>759.834</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>14.446.119</b>	<b>6.608.810</b>
<b>Passiver</b>		<b>15.761.403</b>	<b>7.615.555</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		
Nærtstående parter	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		



## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. maj	125.000	426.151	551.151
Årets resultat	0	209.209	209.209
<b>Egenkapital 30. april</b>	<b>125.000</b>	<b>635.360</b>	<b>760.360</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at besidde og udleje fast ejendom.

## 2 Finansielle omkostninger

	2021/22 DKK	2020/21 DKK
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	50.082	0
Andre finansielle omkostninger	105.838	109.568
	<u>155.920</u>	<u>109.568</u>

## 3 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	-40.781	48.752
Årets udskudte skat	99.330	39.046
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-1.605	1.616
	<u>56.944</u>	<u>89.414</u>

## 4 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:

	2022 DKK	2021 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	4.277.864	4.597.318
Mellem 1 og 5 år	1.261.021	1.251.658
Langfristet del	5.538.885	5.848.976
Inden for 1 år	309.641	307.127
	<u>5.848.526</u>	<u>6.156.103</u>

# Noter til årsregnskabet

	2022 DKK	2021 DKK
<b>5 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	15.553.598	6.982.938

## 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.

## 6 Nærtstående parter

### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for det ultimative moderselskab:

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

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Ulvevej 28 ApS for 2021/22 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 2021/22 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.

## Resultatopgørelsen

### 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.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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 og andre eksterne omkostninger.

### 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.

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

### Investeringsjendomme

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.

## Noter til årsregnskabet

### 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Øvrige 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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, 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 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.

## **Noter til årsregnskabet**

### **7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

#### **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, 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 renteomkostning over låneperioden.

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