

Ulvevej 25 ApS

Industrivænget 9

4622 Havdrup

CVR-nr. 39 87 58 88

Årsrapport for 2022/23
(5. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 4. december 2023

Simon Skytte Petersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli 2022 - 30. juni 2023	11
Balance pr. 30. juni 2023	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Ulvevej 25 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gadstrup, den 4. december 2023

Direktion

Jeppe Skytte

Bestyrelse

Torben Vorndran von Cøln Jesper Lind
Lind
formand

David Bøgevang Køster
Christensen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Ulvevej 25 ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Ulvevej 25 ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Taastrup, den 4. december 2023

JH Revision
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 55 39 97 19

Martin Santino Lo Turco
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35467

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ulvevej 25 ApS
Industrivænget 9
4622 Havdrup

CVR-nr.: 39 87 58 88

Regnskabsperiode: 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Stiftet: 12. september 2018

Hjemsted: Solrød

Bestyrelse

Torben Vorndran von Cøln Lind, formand
Jesper Lind
David Bøgevang Køster Christensen

Direktion

Jeppe Skytte

Revisor

JH Revision
Godkendt Revisionspartnerselskab
Kingosvej 3
2630 Taastrup

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at drive udlejningsvirksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på kr. 4.779.902, og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en egenkapital på kr. 8.952.173.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ulvevej 25 ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler og tab på debitorer mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. juni 2023 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

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.

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. Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. juli 2022 - 30. juni 2023

	<u>Note</u>	<u>2022/2023</u> kr.	<u>2021/2022</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		1.508.913	802
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		1.508.913	802
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>5.380.414</u>	<u>1.212</u>
Resultat før finansielle poster		6.889.327	2.014
Finansielle omkostninger	1	<u>-761.231</u>	<u>-364</u>
Resultat før skat		6.128.096	1.650
Skat af årets resultat	2	<u>-1.348.194</u>	<u>-363</u>
Årets resultat		<u>4.779.902</u>	<u>1.287</u>
Overført resultat		<u>4.779.902</u>	<u>1.287</u>
		<u>4.779.902</u>	<u>1.287</u>

Balance pr. 30. juni 2023

	Note	2022/2023 kr.	2021/2022 t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	33.675.000	24.725
Materielle anlægsaktiver		33.675.000	24.725
Anlægsaktiver i alt		33.675.000	24.725
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		484.800	432
Selskabsskat		0	1
Tilgodehavende moms og afgifter		260.499	0
Periodeafgrænsningsposter		75.061	52
Tilgodehavender		820.360	485
Likvide beholdninger		59.136	67
Omsætningsaktiver i alt		879.496	552
Aktiver i alt		34.554.496	25.277

Balance pr. 30. juni 2023

	<u>Note</u>	<u>2022/2023</u> kr.	<u>2021/2022</u> t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50
Overført resultat		8.902.173	4.122
Egenkapital		8.952.173	4.172
Hensættelse til udskudt skat		2.468.714	1.131
Hensatte forpligtelser i alt		2.468.714	1.131
Gæld til realkreditinstitutter		13.785.653	11.119
Gæld til associerede virksomheder		7.025.000	7.076
Selskabsskat		6.868	0
Deposita		725.658	507
Langfristede gældsforpligtelser	4	21.543.179	18.702
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	1.010.369	524
Modtagne forudbetalinger fra kunder		300.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		97.574	507
Anden gæld		182.487	241
Kortfristede gældsforpligtelser		1.590.430	1.272
Gældsforpligtelser i alt		23.133.609	19.974
Passiver i alt		34.554.496	25.277

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2022	50.000	4.122.271	4.172.271
Årets resultat	0	4.779.902	4.779.902
Egenkapital 30. juni 2023	50.000	8.902.173	8.952.173

Noter til årsrapporten

	<u>2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>
	kr.	t.kr.
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	311.338	324
Andre finansielle omkostninger	<u>449.893</u>	<u>40</u>
	<u>761.231</u>	<u>364</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	10.868	0
Årets udskudte skat	<u>1.337.326</u>	<u>363</u>
	<u>1.348.194</u>	<u>363</u>

Noter til årsrapporten

3 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2022	20.359.566
Tilgang i årets løb	<u>3.570.333</u>
Kostpris 30. juni 2023	<u>23.929.899</u>
Værdireguleringer 1. juli 2022	4.364.687
Årets værdireguleringer	<u>5.380.414</u>
Værdireguleringer 30. juni 2023	<u>9.745.101</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023	<u><u>33.675.000</u></u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Der ejes 3 erhvervsjendomme i Havdrup, værdiansættelse er sket på baggrund af normalafkast på 2,1 mio. kr. og forretningskrav 6,2%

4 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld 1. juli 2022</u>	<u>Gæld 30. juni 2023</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	11.643.465	14.396.022	610.369	9.857.397
Gæld til associerede virksomheder	7.075.000	7.425.000	400.000	7.025.000
Selskabsskat	0	6.868	0	0
Deposita	<u>506.292</u>	<u>725.658</u>	<u>0</u>	<u>725.657</u>
	<u><u>19.224.757</u></u>	<u><u>22.553.548</u></u>	<u><u>1.010.369</u></u>	<u><u>17.608.054</u></u>

Noter til årsrapporten

5 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 14.396, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør t.kr. 33.675.

Selskabet har herudover ikke foretaget pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

Jeppe Skytte

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jeppe Skytte
direktør

ID: 7817bc00-90f4-4d41-9a10-34bfb150c47b

Tidspunkt for underskrift: 04-12-2023 kl.: 17:56:28

Underskrevet med MitID



Torben Vorndran von Cøln Lind

Navnet returneret af dansk MitID var:

Torben Vorndran von Cøln Lind
bestyrelsesformand

ID: ce3f379c-101b-431f-894c-46b1bc6d5726

Tidspunkt for underskrift: 04-12-2023 kl.: 16:13:55

Underskrevet med MitID



Jesper Lind

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jesper Lind
bestyrelsesmedlem

ID: 4b03b0d0-2008-4bf6-83d4-d984fd08eef1

Tidspunkt for underskrift: 05-12-2023 kl.: 09:10:32

Underskrevet med MitID



David Bøgevang Køster Christensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

David Bøgevang Køster Christensen
bestyrelsesmedlem

ID: f0624958-2734-4731-8dda-71e39be5c0c3

Tidspunkt for underskrift: 05-12-2023 kl.: 07:30:20

Underskrevet med MitID



Martin Santino Lo Turco

Navnet returneret af dansk MitID var:

Martin Santino Lo Turco
statsautoriseret revisor

ID: 436928da-72d8-4cee-89f0-f87b913bb433

Tidspunkt for underskrift: 05-12-2023 kl.: 09:11:24

Underskrevet med MitID



Simon Skytte Petersen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Simon Petersen Skytte
dirigent

ID: 632ab914-f56a-4b59-b06c-ad87e63234b7

Tidspunkt for underskrift: 05-12-2023 kl.: 16:14:05

Underskrevet med MitID

