

**Ulvevej 25 ApS**

**Hastrupvej 3**

**4621 Gadstrup**

**CVR-nr. 39 87 58 88**

**Årsrapport for 2019/20**  
**(2. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 3. september 2020

---

Simon Skytte Petersen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli 2019 - 30. juni 2020	10
Balance pr. 30. juni 2020	11
Noter til årsrapporten	13

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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 3. september 2020

### Direktion

Simon Petersen Skytte

### Bestyrelse

Torben Vorndran von Cøln  
Lind  
formand

Simon Petersen Skytte

Jesper Lind

David Bøgevang Køster  
Christensen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i Ulvevej 25 ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Ulvevej 25 ApS for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 virksomheden 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 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Taastrup, den 3. september 2020

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

Martin Santino Lo Turco  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35467

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ulvevej 25 ApS  
Hastrupvej 3  
4621 Gadstrup

CVR-nr.: 39 87 58 88

Regnskabsperiode: 1. juli 2019 - 30. juni 2020

Stiftet: 12. september 2018

Hjemsted: Roskilde

### Bestyrelse

Torben Vorndran von Cøln Lind, formand  
Simon Petersen Skytte  
Jesper Lind

### Direktion

Simon Petersen Skytte

### Revisor

JH Revision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Struergade 12, 1. th.  
2630 Taastrup

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens formål er at drive udlejningsvirksomhed.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### **Usædvanlige forhold**

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2019/20 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2019/20 udviser et overskud på kr. 2.713.457, og selskabets balance pr. 30. juni 2020 udviser en egenkapital på kr. 2.650.607.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ulvevej 25 ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

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

### 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 distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme 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.



## Anvendt regnskabspraksis

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 2020 fastsat ved anvendelse af en afkast-baseret 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.

## 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.

## Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 acontoskatte.

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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Resultatopgørelse 1. juli 2019 - 30. juni 2020**

	Note	2019/2020 kr.	2018/2019 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>525.452</b>	<b>239</b>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>525.452</b>	<b>239</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>3.152.500</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>3.677.952</b>	<b>239</b>
Finansielle indtægter		100	0
Finansielle omkostninger	2	<u>-246.138</u>	<u>-336</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.431.914</b>	<b>-97</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-718.457</u>	<u>-16</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>2.713.457</u></b>	<b><u>-113</u></b>
Overført resultat		<u>2.713.457</u>	<u>-113</u>
		<b><u>2.713.457</u></b>	<b><u>-113</u></b>

**Balance pr. 30. juni 2020**

	<u>Note</u>	<u>2019/2020</u> kr.	<u>2018/2019</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	12.000.000	8.800
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>12.000.000</b>	<b>8.800</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>12.000.000</b>	<b>8.800</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		161.141	82
<b>Tilgodehavender</b>		<b>161.141</b>	<b>82</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>136.777</b>	<b>113</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>297.918</b>	<b>195</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>12.297.918</b>	<b>8.995</b>

**Balance pr. 30. juni 2020**

	Note	2019/2020 kr.	2018/2019 t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50
Overført resultat		2.600.607	-113
<b>Egenkapital</b>	5	<b>2.650.607</b>	<b>-63</b>
Hensættelse til udskudt skat		718.457	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>718.457</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.292.881	3.478
Selskabsskat		0	16
Deposita		198.730	182
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.491.611</b>	<b>3.676</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.005	0
Gæld til associerede virksomheder		5.200.000	5.200
Selskabsskat		15.592	0
Anden gæld		214.646	182
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.437.243</b>	<b>5.382</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>8.928.854</b>	<b>9.058</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>12.297.918</b>	<b>8.995</b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

**Noter til årsrapporten**

	<u>2019/2020</u>	<u>2018/2019</u>
	kr.	t.kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	234.000	137
Andre finansielle omkostninger	<u>12.138</u>	<u>199</u>
	<b><u>246.138</u></b>	<b><u>336</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	16
Årets udskudte skat	<u>718.457</u>	<u>0</u>
	<b><u>718.457</u></b>	<b><u>16</u></b>
<b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		<u>Investerings-</u>
		<u>ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2019		8.800.000
Tilgang i årets løb		<u>47.500</u>
Kostpris 30. juni 2020		<u>8.847.500</u>
Værdireguleringer 1. juli 2019		0
Årets værdireguleringer		<u>3.152.500</u>
Værdireguleringer 30. juni 2020		<u>3.152.500</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020</b>		<b><u>12.000.000</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2019	50.000	-112.850	-62.850
Årets resultat	0	2.713.457	2.713.457
<b>Egenkapital 30. juni 2020</b>	<b>50.000</b>	<b>2.600.607</b>	<b>2.650.607</b>

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.293, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør t.kr. 12.000.

Selskabet har herudover ikke foretaget pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

### Simon Petersen Skytte

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-571516737168  
Tidspunkt for underskrift: 04-09-2020 kl.: 12:31:57  
Underskrevet med NemID

### Simon Petersen Skytte

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-571516737168  
Tidspunkt for underskrift: 04-09-2020 kl.: 12:31:57  
Underskrevet med NemID

### David Bøgevang Køster Christensen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-181895486296  
Tidspunkt for underskrift: 04-09-2020 kl.: 11:25:31  
Underskrevet med NemID

### Jesper Lind

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-238023210610  
Tidspunkt for underskrift: 04-09-2020 kl.: 11:49:05  
Underskrevet med NemID

### Torben Vorndran von Cøln Lind

---

Som Bestyrelsesformand NEM ID  
PID: 9208-2002-2-223268396035  
Tidspunkt for underskrift: 04-09-2020 kl.: 18:13:38  
Underskrevet med NemID

### Martin Santino Lo Turco

---

Som statsautoriseret revisor NEM ID  
RID: 44732704  
Tidspunkt for underskrift: 07-09-2020 kl.: 07:47:08  
Underskrevet med NemID

### Simon Petersen Skytte

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-571516737168  
Tidspunkt for underskrift: 07-09-2020 kl.: 07:48:24  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: da72b46dpy240470517