

**Ulvevej 25 ApS**

**Hastrupvej 3**

**4621 Gadstrup**

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

**Årsrapport for 2021/22**

**(4. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 26. oktober 2022

---

Simon Skytte Petersen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli 2021 - 30. juni 2022	11
Balance pr. 30. juni 2022	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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 26. oktober 2022

### 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 årsrapport

### *Til kapitalejeren i Ulvevej 25 ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Ulvevej 25 ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter 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 26. oktober 2022

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 2021 - 30. juni 2022

Stiftet: 12. september 2018

Hjemsted: Roskilde

### Bestyrelse

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

### Direktion

Simon Petersen Skytte

### Revisor

JH Revision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Kingsvej 3  
2630 Taastrup

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at drive udlejningsvirksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på kr. 1.287.266, og selskabets balance pr. 30. juni 2022 udviser en egenkapital på kr. 4.172.271.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ulvevej 25 ApS for 2021/22 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 2022 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 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 til nettorealiseringsværdi.

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 nettorealiseringsværdi.

## 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 2021 - 30. juni 2022**

	Note	2021/2022 kr.	2020/2021 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>802.715</b>	<b>563</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.212.187	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.014.902</b>	<b>563</b>
Finansielle omkostninger	1	-364.554	-263
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.650.348</b>	<b>300</b>
Skat af årets resultat	2	-363.082	-66
<b>Årets resultat</b>		<b>1.287.266</b>	<b>234</b>
Overført resultat		1.287.266	234
		<b>1.287.266</b>	<b>234</b>

**Balance pr. 30. juni 2022**

	<u>Note</u>	<u>2021/2022</u> kr.	<u>2020/2021</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	24.724.253	12.001
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>24.724.253</b>	<b>12.001</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>24.724.253</b>	<b>12.001</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		432.781	29
Andre tilgodehavender		27	0
Selskabsskat		1.000	0
Periodeafgrænsningsposter		51.508	35
<b>Tilgodehavender</b>		<b>485.316</b>	<b>64</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>67.258</b>	<b>571</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>552.574</b>	<b>635</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>25.276.827</b>	<b>12.636</b>

**Balance pr. 30. juni 2022**

	<u>Note</u>	<u>2021/2022</u> kr.	<u>2020/2021</u> t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50
Overført resultat		4.122.271	2.835
<b>Egenkapital</b>		<b>4.172.271</b>	<b>2.885</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.131.388	768
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.131.388</b>	<b>768</b>
Gæld til realkreditinstitutter		11.119.675	2.946
Gæld til associerede virksomheder		7.075.000	5.200
Selskabsskat		0	16
Deposita		506.292	299
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>18.700.967</b>	<b>8.461</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	523.790	176
Leverandører af varer og tjenesteydelser		507.100	81
Anden gæld		241.311	265
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.272.201</b>	<b>522</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>19.973.168</b>	<b>8.983</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>25.276.827</b>	<b>12.636</b>

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2021	50.000	2.835.005	2.885.005
Årets resultat	0	1.287.266	1.287.266
<b>Egenkapital 30. juni 2022</b>	<b>50.000</b>	<b>4.122.271</b>	<b>4.172.271</b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>
	kr.	t.kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	324.467	234
Andre finansielle omkostninger	<u>40.087</u>	<u>29</u>
	<b><u>364.554</u></b>	<b><u>263</u></b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	16
Årets udskudte skat	<u>363.082</u>	<u>50</u>
	<b><u>363.082</u></b>	<b><u>66</u></b>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		<u>Investerings-</u>
		<u>ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2021		8.847.500
Tilgang i årets løb		<u>11.512.066</u>
Kostpris 30. juni 2022		<u>20.359.566</u>
Værdireguleringer 1. juli 2021		3.152.500
Årets værdireguleringer		<u>1.212.187</u>
Værdireguleringer 30. juni 2022		<u>4.364.687</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022</b>		<b><u>24.724.253</u></b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Der er ved opgørelse af dagsværdien anvendt et normalafkast på kr. 994.050 og et afkastkrav på 7%.



## Noter til årsrapporten

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Ejendomme anskaffet i regnskabsåret er medtaget til anskaffelsessummen, som vurderes passende dagsværdi.

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2021	Gæld 30. juni 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.945.938	11.643.465	523.790	8.721.522
Gæld til associerede virksomheder	5.200.000	7.075.000	0	7.075.000
Selskabsskat	16.324	0	0	0
Deposita	298.791	506.292	0	506.292
	<b>8.461.053</b>	<b>19.224.757</b>	<b>523.790</b>	<b>16.302.814</b>

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 11.710, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør t.kr. 22.107.

Selskabet har herudover ikke foretaget pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

## Simon Petersen Skytte

---

Direktør

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

Tidspunkt for underskrift: 05-11-2022 kl.: 08:44:20

Underskrevet med MitID



## Simon Petersen Skytte

---

Bestyrelsesmedlem

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

Tidspunkt for underskrift: 05-11-2022 kl.: 08:44:20

Underskrevet med MitID



## Jesper Lind

---

Bestyrelsesmedlem

ID: 09c43f3c-cb4d-40c7-8e28-85a3bce8bd21

Tidspunkt for underskrift: 07-11-2022 kl.: 08:30:18

Underskrevet med MitID



## David Bøgevang Køster Christensen

---

Bestyrelsesmedlem

ID: 191ce290-799e-4b25-bf9b-4c3790885f7b

Tidspunkt for underskrift: 07-11-2022 kl.: 08:02:16

Underskrevet med MitID



## Torben Vorndran von Cøln Lind

---

Bestyrelsesformand

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

Tidspunkt for underskrift: 05-11-2022 kl.: 09:31:33

Underskrevet med MitID



## Martin Santino Lo Turco

---

statsautoriseret revisor

ID: 44732704

Tidspunkt for underskrift: 14-11-2022 kl.: 05:03:02

Underskrevet med NemID

NEM ID

## Simon Petersen Skytte

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Simon Petersen Skytte

Dirigent

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

Tidspunkt for underskrift: 23-11-2022 kl.: 20:28:17

Underskrevet med MitID



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).