

# Ulvehavevej 58 ApS

Ulvehavevej 58, 7100 Vejle  
CVR-nr. 33 96 36 02

## Årsrapport for regnskabsåret 01.10.24 - 30.09.25

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 14.01.26

Alexander Paugan Laursen  
Dirigent

**GODKENDT**  
REVISIONSPARTNERSELSKAB



Vi er et uafhængigt medlem af  
det globale rådgivnings- og revisionsnetværk

**Fredericia**  
Karetmagervej 11, 2.th  
7000 Fredericia

[www.beierholm.dk](http://www.beierholm.dk)  
CVR-nr. 32 89 54 68

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 18

---

---

**Selskabet**

---

Ulvehavevej 58 ApS  
Ulvehavevej 58  
7100 Vejle  
Hjemsted: Vejle  
CVR-nr.: 33 96 36 02  
Regnskabsår: 01.10 - 30.09

---

**Direktion**

---

Alexander Paugan Laursen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Godkendt Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.24 - 30.09.25 for Ulvehavevej 58 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.25 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.24 - 30.09.25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 14. januar 2026

**Direktionen**

Alexander Paugan Laursen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

### Til kapitalejeren i Ulvehavevej 58 ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ulvehavevej 58 ApS for regnskabsåret 01.10.24 - 30.09.25, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.25 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.24 - 30.09.25 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Fredericia, den 14. januar 2026

### Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Kasper Toftegaard Winkler

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne34083

Note	2024/25 DKK	2023/24 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>573.181</b>	<b>564.566</b>
2 Personaleomkostninger	0	0
<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>573.181</b>	<b>564.566</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	200.000	-100.000
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>773.181</b>	<b>464.566</b>
3 Finansielle indtægter	0	338
4 Finansielle omkostninger	-187.690	-188.246
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-187.690</b>	<b>-187.908</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>585.491</b>	<b>276.658</b>
Skat af årets resultat	-128.815	-60.898
<b>Årets resultat</b>	<b>456.676</b>	<b>215.760</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	456.676	215.760
<b>I alt</b>	<b>456.676</b>	<b>215.760</b>

**AKTIVER**

Note		30.09.25 DKK	30.09.24 DKK
	Investeringsejendomme	12.500.000	12.300.000
5	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>12.500.000</b>	<b>12.300.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>12.500.000</b>	<b>12.300.000</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	75.000
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	19.108	10.484
	Tilgodehavende selskabsskat	0	8.624
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>19.108</b>	<b>94.108</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>74.232</b>	<b>72.037</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>93.340</b>	<b>166.145</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>12.593.340</b>	<b>12.466.145</b>

**PASSIVER**

Note	30.09.25 DKK	30.09.24 DKK
Selskabskapital	80.000	80.000
Overført resultat	2.353.668	1.896.992
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.433.668</b>	<b>1.976.992</b>
Hensættelser til udskudt skat	1.668.466	1.556.648
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.668.466</b>	<b>1.556.648</b>
6 Gæld til realkreditinstitutter	6.657.878	7.081.794
6 Gæld til øvrige kreditinstitutter	470.987	486.661
6 Deposita	33.304	33.304
6 Selskabsskat	16.997	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.179.166</b>	<b>7.601.759</b>
6 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	444.300	443.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	40.931	17.000
Anden gæld	676.809	660.746
Periodeafgrænsningsposter	150.000	210.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.312.040</b>	<b>1.330.746</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.491.206</b>	<b>8.932.505</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>12.593.340</b>	<b>12.466.145</b>
7 Oplysninger om dagsværdi		
8 Eventualforpligtelser		
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.10.24 - 30.09.25			
Saldo pr. 01.10.24	80.000	1.896.992	1.976.992
Forslag til resultatdisponering	0	456.676	456.676
Saldo pr. 30.09.25	80.000	2.353.668	2.433.668

**1. Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i udlejning af erhvervsejendom.

**2. Personaleomkostninger**

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	0
--	---	---

**3. Finansielle indtægter**

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	338
I alt	0	338

**4. Finansielle omkostninger**

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	29.410	0
Renteomkostninger i øvrigt	150.083	188.246
Øvrige finansielle omkostninger	8.197	0
Øvrige finansielle omkostninger	158.280	188.246
I alt	187.690	188.246

**5. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investeringsejendomme
Kostpris pr. 01.10.24	9.333.067
Kostpris pr. 30.09.25	9.333.067
Dagsværdireguleringer pr. 01.10.24	2.966.933
Dagsværdireguleringer i året	200.000
Dagsværdireguleringer pr. 30.09.25	3.166.933
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.25	12.500.000

**6. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.09.25	Gæld i alt 30.09.24
Gæld til realkreditinstitutter	430.000	4.962.339	7.087.878	7.511.794
Gæld til øvrige kreditinstitutter	14.300	423.000	485.287	499.661
Deposita	0	0	33.304	33.304
Selskabsskat	0	0	16.997	0
I alt	444.300	5.385.339	7.623.466	8.044.759

## 7. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investeringsejendomme
Dagsværdi pr. 30.09.25	12.500.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	200.000

Selskabets har en investeringsejendom, der er en erhvervsvejendomme beliggende i Vejle syd med facade ud til hovedfærdselsåre og tæt ved motorvej E45. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model (Niveau 3 i dagsværdihieraki).

Afkastkravet har ledelsen fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, sammenlignelige udbudte ejendomme samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i nærområdet. Ved fastsættelse af afkast kravet indgår parametre som ejendomstype, beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand og lejerens bonitet mv.

Afkastkravet udgør 5,50% pr. 30.09.2025 (5,75 % pr. 30.09.2024)

Erhvervsvejendomme er fastsat til en værdi på 6.759 kr. pr. m<sup>2</sup> og med en lejeindtægt på 474 kr. pr. m<sup>2</sup>. Vedligeholdelse er fastsat til 25 kr. pr. m<sup>2</sup>, svarende til 5,3% af lejeindtægterne. Driftsomkostninger er fastsat til 12 kr. pr. m<sup>2</sup>, svarende til 2,6% af lejeindtægterne. Administrationsomkostninger er fastsat til 12 kr. pr. m<sup>2</sup>, svarende til 2,6% af lejeindtægterne. Ejendommen har ikke har tomgangsleje i regnskabsåret.

Hvis afkastprocenten var 0,25% højere, ville dette medføre en negativ ændring i dagsværdien på ca. t.kr 543. Hvis afkastprocenten var 0,25 lavere, ville dette medføre en positiv ændring i dagsværdien på ca. t.kr. 595.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

## 8. Eventualforpligtelser

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed. Den samlede kendte skatteforpligtelse fra de sambeskattede selskaber fremgår af årsrapporten for administrationsselskabet, TTC Holding ApS, CVR 39 30 17 84. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

## 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet tinglyst pant med nom. 8.700 t.DKK i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 12.500.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 550, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 12.500, Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

## 10. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

**10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**Af- og nedskrivninger**

Investeringssejendomme afskrives ikke.

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

**Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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.

**10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****BALANCE****Materielle anlægsaktiver***Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

**Aktuelle og udskudte skatter**

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

## 10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.