



Ejendomsselskabet Ulvevej 28 ApS

Hørhavevej 66 A, st., 8270 Højbjerg

**Årsrapport for
1. maj 2024 - 30. april 2025**

CVR-nr. 30 72 32 95

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 02/10/2025

Marianne Lyngdorf
Dirigent





Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. maj 2024 - 30. april 2025	4
Balance 30. april 2025	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2024/25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 2. oktober 2025

Direktion

Johan Peter Lyngdorf
direktør



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 2024 - 30. april 2025 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 revisorers 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.

Aalborg, den 2. oktober 2025

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Rasmus Møllgaard Stenskrog

statsautoriseret revisor

mne34161



Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Ulvevej 28 ApS Hørhavevej 66 A, st. 8270 Højbjerg Telefon: 86 27 75 00 CVR-nr: 30 72 32 95 Regnskabsperiode: 1. maj 2024 - 30. april 2025 Stiftet: 16. juli 2007 Regnskabsår: 18. regnskabsår Hjemstedskommune: Aarhus
Direktion	Johan Peter Lyngdorf
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Skibsbyggerivej 5, 4. sal 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Nordea A/S Skt. Clemens Torv 2-6 8000 Aarhus C



Resultatopgørelse 1. maj 2024 - 30. april 2025

(DKK)	Note	2024/25	2023/24
Bruttofortjeneste		1.738.352	4.178.944
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-633.276	-638.691
Resultat før finansielle poster		1.105.076	3.540.253
Finansielle indtægter		6.462	12.320
Finansielle omkostninger	4	-685.510	-867.950
Resultat før skat		426.028	2.684.623
Skat af årets resultat	5	-96.060	-641.408
Årets resultat		329.968	2.043.215

Resultatdisponering

(DKK)	2024/25	2023/24
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	329.968	2.043.215
	329.968	2.043.215



Balance 30. april 2025

Aktiver

(DKK)	Note	2024/25	2023/24
Investeringsejendomme		19.722.836	20.356.112
Materielle anlægsaktiver		19.722.836	20.356.112
Anlægsaktiver		19.722.836	20.356.112
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		0	5.112
Tilgodehavender		0	5.112
Likvide beholdninger		13.020	90.128
Omsætningsaktiver		13.020	95.240
Aktiver		19.735.856	20.451.352



Balance 30. april 2025

Passiver

(DKK)	Note	2024/25	2023/24
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		3.604.942	3.274.974
Egenkapital		3.729.942	3.399.974
Hensættelse til udskudt skat		462.160	426.593
Hensatte forpligtelser		462.160	426.593
Gæld til realkreditinstitutter		6.990.990	7.652.235
Deposita		905.760	905.760
Langfristede gældsforpligtelser	6	7.896.750	8.557.995
Gæld til realkreditinstitutter	6	682.456	267.968
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.748.231	6.649.975
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		1.003.572	943.074
Anden gæld		212.745	205.773
Kortfristede gældsforpligtelser		7.647.004	8.066.790
Gældsforpligtelser		15.543.754	16.624.785
Passiver		19.735.856	20.451.352
Going concern	1		
Væsentligste aktiviteter	2		
Medarbejderforhold	3		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Nærtstående parter	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		



Egenkapitalopgørelse

(DKK)	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. maj	125.000	3.274.974	3.399.974
Årets resultat	0	329.968	329.968
Egenkapital 30. april	125.000	3.604.942	3.729.942



Noter til årsregnskabet

1. Going concern

Årsrapporten for selskabet er aflagt under forudsætning om selskabets fortsatte drift. Selskabets moderselskab, Aktieselskabet af 15.06.1979, har erklæret at ville træde tilbage i forhold til øvrige kreditorer for sine tilgodehavender i selskabet. Moderselskabet har endvidere tilkendegivet at ville støtte selskabet finansielt, således at det kan fortsætte driften frem til den ordinære generalforsamling i 2026. Ledelsen har dermed sikret, at selskabet har det nødvendige likviditetsberedskab til fortsat drift.

2. Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at besidde og udleje fast ejendom.

3. Medarbejderforhold

	2024/25	2023/24
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0

4. Finansielle omkostninger

(DKK)	2024/25	2023/24
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	248.256	420.761
Andre finansielle omkostninger	437.254	393.006
Kursreguleringer omkostninger	0	54.183
	685.510	867.950

5. Skat af årets resultat

(DKK)	2024/25	2023/24
Årets aktuelle skat	58.160	943.074
Årets udskudte skat	35.567	-301.666
Regulering af skat vedrørende tidligere år	2.333	0
	96.060	641.408

Noter til årsregnskabet

6. Langfristede gældsforpligtelser

(DKK)	2024/25	2023/24
Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.		
Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:		
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	6.237.777	6.528.256
Mellem 1 og 5 år	753.213	1.123.979
Langfristet del	6.990.990	7.652.235
Inden for 1 år	682.456	267.968
	7.673.446	7.920.203
Deposita		
Efter 5 år	905.760	905.760
Langfristet del	905.760	905.760
Inden for 1 år	0	0
	905.760	905.760

7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

(DKK)	2024/25	2023/24
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Investerings ejendom med en regnskabsmæssig værdi på	19.722.836	20.356.112

Andre 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 administrationsselskab 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.



Noter til årsregnskabet

8. Nærtstående parter og oplysning om aflæggelse af koncernregnskab

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for det ultimative moderselskab:

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



Noter til årsregnskabet

9. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Ulvevej 28 ApS for 2024/25 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.

Årsregnskabet for 2024/25 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.

Resultatopgørelse

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.

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, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.



Noter til årsregnskabet

9. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om frivillig international sambeskatning af Lyngdorf Familie Holding ApS koncernens danske og udenlandske selskaber. Datterselskaber indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet, og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Lyngdorf Familie Holding ApS er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Balance

Materielle anlægsaktiver

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 investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til kostpris fratrukket årets af- og nedskrivninger.

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

Investeringsjendomme 40 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Den regnskabsmæssige værdi af investeringsjendomme gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Indikation af værdiforringelse omfatter blandt andet overvejelse om opsagte lejeaftaler, tomgang ændringer i renteniveau og vurdering af generelle ændringer i markedet for investeringsjendomme.

Hvis dette er tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Hvis det er tilfældet nedskrives der til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien.

Nettosalgsværdien opgøres som dagsværdien fratrukket nettosalgsomkostninger. Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen.

Øvrige materielle 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.



Noter til årsregnskabet

9. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

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.

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 rentekostning over låneperioden.

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