

---

# **EJBY INDUSTRIVEJ 3 - 29 A/S**

**CVR-nr.: 71214311**

Gammel Højmevej 30  
5250 Odense SV

Årsrapport  
1. januar 2023 - 31. december 2023

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**30/05/2024**

---

**Peter Lambert**  
**Dirigent**

---



**Indhold**

**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledespåtegning

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EJBY INDUSTRIVEJ 3 - 29 A/S  
Gammel Højmevej 30  
5250 Odense SV

CVR-nr.: 71214311  
Regnskabsår: 01/01/2023 - 31/12/2023

**Revisor** BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Roms Hule 4, 1  
7100 Vejle  
DK Danmark  
CVR-nr.: 20222670  
P-enhed: 1018100823

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2023 - 31. december 2023 for EJBYS INDUSTRIVEJ 3 - 29 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledespåtegningen er afgivet, den 30/05/2024

## Direktion

Arne Gerlyng-Hansen

## Bestyrelse

Kurt Daell  
formand

Erling Daell

Arne Gerlyng-Hansen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i EJB Y INDUSTRIVEJ 3 - 29 A/S

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EJB Y INDUSTRIVEJ 3 - 29 A/S for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balancen og noter, herunder 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. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors 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 revisors 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.

### **Fremhævelse af forhold vedrørende den udvidede gennemgang**

Selskabet er med virkning for indeværende regnskabsår blevet omfattet af revisionspligt og det er i den forbindelse blevet besluttet at få foretaget udvidet gennemgang af årsregnskabet. Vi skal fremhæve, at der ikke er foretaget udvidet gennemgang eller revision af sammenligningstallene i årsregnskabet.

### **Ledelsens ansvar for regnskabet**

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.

### **Revisors ansvar**

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 virksomheden, 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.

Vejle, den 30/05/2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 20222670  
Frank Lau, mne32054  
Statsautoriseret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.  
Med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Regnskabsprincipperne er nærmere omtalt i noterne.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2023 - 31. dec. 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>7.108.028</b>	<b>7.037.352</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-987.781	-987.781
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>6.120.247</b>	<b>6.049.571</b>
Andre finansielle indtægter		63.905	82
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-2.801.356	-944.232
Andre finansielle omkostninger		-352.474	-390.113
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>3.030.322</b>	<b>4.715.308</b>
Skat af årets resultat		-808.201	-1.261.127
<b>Årets resultat</b>		<b>2.222.121</b>	<b>3.454.181</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	33.000.000
Overført resultat		2.222.121	-29.545.819
<b>I alt</b>		<b>2.222.121</b>	<b>3.454.181</b>

## Balance 31. december 2023

### Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger		101.404.901	102.392.682
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1</b>	<b>101.404.901</b>	<b>102.392.682</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>101.404.901</b>	<b>102.392.682</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		37.576.839	37.148.714
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>37.576.839</b>	<b>37.148.714</b>
Likvide beholdninger		1.891.106	32.141.693
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>39.467.945</b>	<b>69.290.407</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>140.872.846</b>	<b>171.683.089</b>

## Balance 31. december 2023

### Passiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Registreret kapital mv.		5.000.000	5.000.000
Overført resultat		8.037.519	5.815.398
Forslag til udbytte		0	33.000.000
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>13.037.519</b>	<b>43.815.398</b>
Hensættelse til udskudt skat		17.176.000	17.257.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>17.176.000</b>	<b>17.257.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		7.619.774	8.609.764
Gæld til tilknyttede virksomheder		96.396.000	96.396.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2</b>	<b>104.015.774</b>	<b>105.005.764</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.010.485	1.015.562
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		5.179.413	4.140.089
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		453.655	449.276
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>6.643.553</b>	<b>5.604.927</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>110.659.327</b>	<b>110.610.691</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>140.872.846</b>	<b>171.683.089</b>

## Noter

### 1. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>
<b>Kostpris ved årets begyndelse og slutning</b>	<b><u>109.307.149</u></b>
Af- og nedskrivninger ved årets begyndelse	-6.914.467
Årets afskrivning	-987.781
<b>Af- og nedskrivninger ved årets slutning</b>	<b><u>-7.902.248</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ved årets slutning</b>	<b><u>101.404.901</u></b>

### 2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Heraf forfalder tDKK 99.557 efter 5 år og tDKK 4.459 fra 1-5 år.

### 3. Yderligere oplysninger om aktiviteter mv.

#### Væsentlige aktiviteter

Selskabets aktivitet er udlejning af fast ejendom.

#### ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

##### Generelt om regnskabspraksis, indregning og måling

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Indtægter og omkostninger periodeafgrænses som anført under de enkelte regnskabsposter.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser, hvis indregningskriteriet afviger herfra, som beskrevet.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som eksisterede på balancedagen.

Poster i fremmed valuta er omregnet efter transaktionsdagens kurs og for balancen til balancedagens kurs.

#### RESULTATOPGØRELSEN

##### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter periodiseres således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af forbrug indgår ikke i huslejen.

##### Bruttofortjeneste/Bruttotab

Vedrører ejendommens driftsresultat samt andre eksterne omkostninger vedrørende årets drift.

##### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der forfalder i regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

##### Skat af årets resultat

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet, som udnytter selskabets skattemæssige underskud og afskrivningsmuligheder.

#### BALANCEN

##### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	50 år	50%

**Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver der ikke måles til dagsværdi vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

**Tilgodehavender**

Er optaget til de værdier, som de skønnes at ville indbringe.

**Likvide beholdninger**

Omfatter indestående i pengeinstitutter.

**Udskudt skat**

Ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst foretager selskabet afskrivninger og hensættelser, der overstiger de regnskabsmæssige afskrivninger. Herved opstår der en forskel mellem de bogførte og skattemæssige værdier. I det omfang denne forskel forventes at komme til beskatning på et senere tidspunkt, er skatten heraf afsat som udskudt skat under hensættelser. Udskudt skat vedrører materielle anlægsaktiver.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Indregnes til nominel værdi på balancetidspunktet.

**Øvrige gældsforpligtelser**

Indregnes til den værdi, hvortil de kan indfries på balancetidspunktet.

**4. Oplysning om eventualforpligtelser**

Selskabet er komplementar i kommanditselskaber med samlede gældsforpligtelser, der ikke overstiger 18,5 mio kr (forrige år: 21,3 mio kr).

Selskabet indgår i dansk sambeskatning og hæfter for koncernens danske skatter. Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst, fremgår af årsrapporten for Harald Nyborg A/S, der er administrationselskab for sambeskatningen.

**5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tDKK 8.630, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør tDKK 101.405.

## 6. Oplysning om ejerskab

### Koncernforhold

Indgår i koncernregnskab for:  
Harald Nyborg A/S  
Gammel Højmevej 30  
5250 Odense SV (CVR-nr. 37 78 33 15)

## 7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2023</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	0