
EJBY INDUSTRIVEJ 3 - 29 A/S

CVR-nr.: 71214311

Gammel Højmevej 30
5250 Odense SV

Årsrapport
1. januar 2022 - 31. december 2022

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

31/05/2023

Peter Lambert
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

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

CVR-nr.: 71214311
Regnskabsår: 01/01/2022 - 31/12/2022

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2022 - 31. december 2022 for EJB Y 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.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Ledespåtegningen er afgivet, den 31/05/2023

Direktion

Arne Gerlyng-Hansen

Bestyrelse

Kurt Daell
formand

Erling Daell

Arne Gerlyng-Hansen

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. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		7.037.352	6.965.523
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-987.781	-987.781
Resultat af ordinær primær drift		6.049.571	5.977.742
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		0	32.968
Andre finansielle indtægter		82	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-944.232	-713.600
Andre finansielle omkostninger		-390.113	-462.142
Ordinært resultat før skat		4.715.308	4.834.968
Skat af årets resultat		-1.261.127	-1.297.477
Årets resultat		3.454.181	3.537.491
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		33.000.000	0
Overført resultat		-29.545.819	3.537.491
I alt		3.454.181	3.537.491

Balance 31. december 2022

Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger		102.392.682	103.380.463
Materielle anlægsaktiver i alt	1	102.392.682	103.380.463
Anlægsaktiver i alt		102.392.682	103.380.463
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		37.148.714	37.042.509
Tilgodehavender i alt		37.148.714	37.042.509
Likvide beholdninger		32.141.693	28.732.990
Omsætningsaktiver i alt		69.290.407	65.775.499
AKTIVER I ALT		171.683.089	169.155.962

Balance 31. december 2022

Passiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		5.000.000	5.000.000
Reserve for dagsværdi af sikring		0	449.769
Overført resultat		5.815.398	34.707.837
Forslag til udbytte		33.000.000	0
Egenkapital i alt		43.815.398	40.157.606
Hensættelse til udskudt skat		17.257.000	17.257.000
Hensatte forpligtelser i alt		17.257.000	17.257.000
Gæld til realkreditinstitutter		8.609.764	9.607.338
Ansvarlig lånekapital		96.396.000	96.396.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	105.005.764	106.003.338
Gæld til realkreditinstitutter		1.015.562	1.146.472
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		587.432	356.800
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		4.001.933	4.234.746
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		5.604.927	5.738.018
Gældsforpligtelser i alt		110.610.691	111.741.356
PASSIVER I ALT		171.683.089	169.155.962

	Note
Oplysning om omfang og karakter af afledte finansielle instrumenter	3

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris ved årets begyndelse og slutning	<u>109.307.149</u>
Af- og nedskrivninger ved årets begyndelse	-5.926.686
Årets afskrivning	-987.781
Af- og nedskrivninger ved årets slutning	<u>-6.914.467</u>
Regnskabsmæssig værdi ved årets slutning	<u>102.392.682</u>

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Heraf forfalder tDKK 100.642 efter 5 år og tDKK 4.363 fra 1-5 år.

3. Oplysning om omfang og karakter af afledte finansielle instrumenter

Selskabet har indgået renteswaps til regnskabsmæssig sikring af de fremtidige pengestrømme på den langfristede prioritetsgæld. Renteswappen er indgået med selskabets sædvanlige bankforbindelse og har sikret en fast rente på variabelt forrentede kreditforeningslån. Renteswaps er indgået med en samlet kontraktmæssig værdi på tDKK 12.185, en løbetid på 10 år og er udløbet pr 31/12 2022. På balancedagen udgør dagsværdien derfor ingen forpligtelse, mod tDKK 261 sidste år. Forskellen i dagsværdi på tDKK 261 er indregnet i regnskabet med tDKK 203 under egenkapitalen og tDKK 58 under skat af årets resultat.

4. 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.

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i tilgodehavender henholdsvis gældsforpligtelser. Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver og gældsforpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen.

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

	Brugstid	Restværdi
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 beskattning på et senere tidspunkt, er skatten heraf afsat som udskudt skat under hensættelser. Udskudt skat vedrører materielle anlægsaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Indregnes til nominal værdi på balancetidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser

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

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er komplementar i kommanditselskaber med samlede gældsforpligtelser, der ikke overstiger 21,3 mio kr (forrige år: 19,7 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.

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tDKK 9.625, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør tDKK 102.393.

7. Oplysning om ejerskab

Koncernforhold

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

8. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2022
Gennemsnitligt antal ansatte	0