

# Ejendomsselskabet Fabriksvej 28 ApS

Hjemstedsadresse: Fabriksvej 28, 3000 Helsingør

**CVR-nummer 25 47 28 29**

## Årsrapport 2023

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

**Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. juni 2024**

---

Thomas Lyngby Sørensen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsregnskabet	13

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Fabriksvej 28 ApS Fabriksvej 28 3000 Helsingør  Hjemstedskommune: Helsingør
<b>Direktion</b>	Thomas Lyngby Sørensen
<b>Revision</b>	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
<b>Bank</b>	Nordea
<b>Stiftelsesdato</b>	1. januar 2000
<b>Regnskabsår</b>	1. januar - 31. december

## Ledelsesberetning

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har været udlejning af ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

### **Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Der har i året ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet Fabriksvej 28 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. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 19. juni 2024

### Direktion

Thomas Lyngby Sørensen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Fabriksvej 28 ApS:

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Fabriksvej 28 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 - 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.

### 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.

### 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 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Helsingør, den 19. juni 2024

**Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s**

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR-nummer 33 24 17 63

Kenn Elmgren  
statsautoriseret revisor  
mne26676

## Regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Fabriksvej 28 ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Herudover har ledelsen valgt at følge visse af reglerne 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, herunder 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

#### Bruttofortjenesten

Bruttofortjenesten indeholder årets nettoomsætning fratrukket vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

Bruttofortjenesten omfatter huslejeindtægter. Huslejeindtægter periodiseres i henhold til indgåede lejekontrakter og indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug omfatter direkte omkostninger der er medgået til at opnå årets lejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.



## Regnskabspraksis

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

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

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab. Flye Holding af 2018 ApS fungerer som administrations-selskab. Skatteeffekten af sambeskatningen med moderselskabet fordeles på såvel overskud- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disse skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Grunde og bygninger måles til kostpris. Ved efterfølgende indregninger værdiansættes selskabets ejendomme til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger føres direkte på selskabets egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen. Afskrivningsgrundlaget for grunde og bygninger er ejendommenes dagsværdi med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurderinger af aktivernes forventede brugstider samt forventede scrapværdier:

Bygninger	50 år	Forventet scrapværdi	30 - 50%
-----------	-------	----------------------	----------

Forventede brugstider og scrapværdier revurderes årligt.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Tab og gevinst indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsudgifter.

## Regnskabspraksis

### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurderinger af aktivernes forventede brugstider samt forventede scrapværdier:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 8 år	Forventet scrapværdi	0%
---	----------	----------------------	----

Forventede brugstider og scrapværdier revurderes årligt.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Tab og gevinst indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsudgifter.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Likvider

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med sit moderselskab Flye Holding af 2018 ApS og aktuelle skattetilgodehavender og aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen under enten 'Skyldig selskabsskat' eller 'Tilgodehavende selskabsskat'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2023	2022
	<b>253.641</b>	<b>263.014</b>
4+5 Afskrivninger	77.681	91.665
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>175.960</b>	<b>171.349</b>
1 Finansielle indtægter	44.524	10.916
2 Finansielle omkostninger	127.609	126.374
<b>Resultat før skat</b>	<b>92.875</b>	<b>55.891</b>
3 Skat af årets resultat	20.413	12.292
<b>Årets resultat</b>	<b>72.462</b>	<b>43.599</b>
<b>Resultatdisponering:</b>		
Overført til opskrivningshenlæggelse	-16.330	-16.330
Overført til overført resultat	88.792	59.928
<b>Disponeret</b>	<b>72.462</b>	<b>43.599</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

Note	2023	2022
4 Investeringsejendomme	3.393.209	3.470.890
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3.393.209</b>	<b>3.470.890</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>3.393.209</b>	<b>3.470.890</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.129.392	283.807
Andre tilgodehavender	3.743	3.301
<b>Tilgodehavender</b>	<b>1.133.135</b>	<b>287.108</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>638.537</b>	<b>1.196.609</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>1.771.672</b>	<b>1.483.717</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>5.164.881</b>	<b>4.954.607</b>

## Balance 31. december

## Passiver

Note	2023	2022
Selskabskapital	125.000	125.000
Reserve for opskrivninger	839.834	856.164
Overført resultat	556.386	467.594
<b>Egenkapital</b>	<b>1.521.220</b>	<b>1.448.758</b>
Hensættelser til udskudt skat	198.611	197.470
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>198.611</b>	<b>197.470</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.317.836	3.190.226
Selskabsskat	38.609	32.108
Anden gæld	88.605	86.045
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>3.445.050</b>	<b>3.308.379</b>
<b>Gæld i alt</b>	<b>3.445.050</b>	<b>3.308.379</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>5.164.881</b>	<b>4.954.607</b>

- 6 Personaleomkostninger  
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser  
8 Eventualforpligtelser

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	872.494	407.665	1.405.159
Opskrivningshenlæggelse	0	0	0	0
Årets resultat	0	-16.330	59.929	43.599
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>125.000</b>	<b>856.164</b>	<b>467.594</b>	<b>1.448.758</b>
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	856.164	467.594	1.448.758
Opskrivningshenlæggelse	0	0	0	0
Årets resultat	0	-16.330	88.792	72.462
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>125.000</b>	<b>839.834</b>	<b>556.386</b>	<b>1.521.220</b>

## Noter til årsregnskabet

	2023	2022
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	43.352	10.916
	<b>44.524</b>	<b>10.916</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	127.609	122.701
Renteomkostninger i øvrigt	0	3.673
	<b>127.609</b>	<b>126.374</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Sambeskatningsbidrag	19.272	14.232
Ændring af hensættelse til udskudt skat	1.141	-1.940
	<b>20.413</b>	<b>12.292</b>

## Noter til årsregnskabet

	2023	2022
<b>4 Investeringsejendomme</b>		
Anskaffelsessum 1. januar	4.421.668	4.421.668
<b>Anskaffelsessum 31. december</b>	<b>4.421.668</b>	<b>4.421.668</b>
Opskrivninger 1. januar	1.097.644	1.118.581
Årets opskrivninger	0	0
Afskrivninger 1. januar	0	0
Årets afskrivninger	20.937	20.937
Opskrivninger 31. december	1.076.707	1.097.644
Afskrivninger 1. januar	2.048.422	1.979.104
Årets afskrivninger	56.744	69.318
<b>Afskrivninger 31. december</b>	<b>2.105.166</b>	<b>2.048.422</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>3.393.209</b>	<b>3.470.890</b>
Regnskabsmæssig værdi 31. december før opskrivning	2.316.502	2.373.246
Skattemæssig effekt af årets bevægelser i opskrivningsreserven	-4.606	-4.606
<b>5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Anskaffelsessum 1. januar	112.506	112.506
<b>Anskaffelsessum 31. december</b>	<b>112.506</b>	<b>112.506</b>
Afskrivninger 1. januar	112.506	111.096
Årets afskrivninger	0	1.410
<b>Afskrivninger 31. december</b>	<b>112.506</b>	<b>112.506</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Noter til årsregnskabet

### 6 Personaleomkostninger

Selskabet har i regnskabsåret ikke haft ansatte ud over direktionen.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er stillet pant i ejendommen Fabriksvej 28 for kr. 1 mio., for kassekredit max kr. 0,5 mio. i Flyes El-Service A/S, hvor indestående pr. 31/12 2023 udgør t.kr. 2.754.

### 8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Flye Holding af 2018 ApS som administrationsselskab samt med øvrige danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatter og selskabsskatter.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Thomas Lyngby Sørensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Thomas Lyngby Sørensen

Direktør

ID: 60ccf335-bf62-4600-b884-5fb14550632c

Tidspunkt for underskrift: 19-06-2024 kl.: 14:34:32

Underskrevet med MitID



## Thomas Lyngby Sørensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Thomas Lyngby Sørensen

Dirigent

ID: 60ccf335-bf62-4600-b884-5fb14550632c

Tidspunkt for underskrift: 19-06-2024 kl.: 14:34:32

Underskrevet med MitID



## Kenn Elmgren

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kenn Erik Elmgren

Revisor

ID: b36c00e6-db47-42fb-9f50-3c12e11a6d68

Tidspunkt for underskrift: 19-06-2024 kl.: 15:08:11

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: a7246dXxzyW251876849

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).