

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

Gammel Højmevej 30  
5250 Odense SV

Årsrapport  
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**28/05/2018**

---

**Peter Lambert**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
--	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	8
-------------------------	---

Balance .....	9
---------------	---

Egenkapitalopgørelse .....	11
----------------------------	----

Noter .....	12
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

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

CVR-nr: 71214311  
Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

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

# Ledespåtegning

Ledelsen aflægger hermed årsrapport for Ejby Industrivej 3-29 A/S for 1. januar - 31. december 2017.

Årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten opfylder lovgivningens krav og indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledespåtegningen er afgivet, den 28/05/2018

## Direktion

Arne Gerlyng-Hansen

## Bestyrelse

Kurt Daell  
Formand

Erling Daell

Arne Gerlyng-Hansen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EJB Y INDUSTRIVEJ 3 - 29 A/S for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## 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 for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at

opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Vejle, 28/05/2018

Frank Lau , mne32054  
Statsautoriseret revisor  
BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR: 20222670

# 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. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>7.423.234</b>	<b>12.309.073</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-987.781	-987.781
Andre finansielle indtægter .....		124.915	192.534
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....		-899.607	-1.109.173
Andre finansielle omkostninger .....		-415.842	-460.067
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>5.244.919</b>	<b>9.944.586</b>
Skat af årets resultat .....	1	-1.370.079	-1.612.288
<b>Årets resultat</b> .....		<b>3.874.840</b>	<b>8.332.298</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		0	10.000.000
Overført resultat .....		3.874.840	-1.667.702
<b>I alt</b> .....		<b>3.874.840</b>	<b>8.332.298</b>



# Balance 31. december 2017

## Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger .....		107.331.587	108.319.368
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>107.331.587</b>	<b>108.319.368</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>107.331.587</b>	<b>108.319.368</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		43.647.864	44.954.070
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>43.647.864</b>	<b>44.954.070</b>
Likvide beholdninger .....		7.308.959	14.602.292
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>50.956.823</b>	<b>59.556.362</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>158.288.410</b>	<b>167.875.730</b>

# Balance 31. december 2017

## Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv. ....		5.000.000	5.000.000
Overført resultat .....		19.051.086	14.957.537
Forslag til udbytte .....		0	10.000.000
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>24.051.086</b>	<b>29.957.537</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		16.739.000	16.049.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>16.739.000</b>	<b>16.049.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		14.211.820	15.371.930
Ansvarlig lånekapital .....		96.396.000	96.396.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>110.607.820</b>	<b>111.767.930</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		1.153.148	1.137.011
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		356.800	356.800
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		5.380.556	8.607.452
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>6.890.504</b>	<b>10.101.263</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>117.498.324</b>	<b>121.869.193</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>158.288.410</b>	<b>167.875.730</b>
	<b>Note</b>		
Oplysning om omfang og karakter af afledte finansielle instrumenter .....	4		

# Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital, primo .....	5.000.000	14.957.537	10.000.000	29.957.537
Betalt udbytte .....	0	0	-10.000.000	-10.000.000
Værdireguleringer af egenkapitalen .....	0	218.709	0	218.709
Årets resultat .....	0	3.874.840	0	3.874.840
Egenkapital, ultimo .....	5.000.000	19.051.086	0	24.051.086

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2017 kr.	2016 kr.
Årets skat	-742.617	-878.401
Regulering skat tidligere år	852	-36
Regulering udskudt skat	-690.000	-691.000
Skat af værdiregulering	61.686	-42.851
	<b>-1.370.079</b>	<b>-1.612.288</b>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
<b>Kostpris ved årets begyndelse og slutning</b>	<b>109.307.149</b>
Værdiregulering ved årets begyndelse	-987.781
Årets afskrivning	-987.781
<b>Værdiregulering ved årets slutning</b>	<b>-1.975.562</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ved årets slutning</b>	<b>107.331.587</b>

Der er tinglyst pantebreve på 22,4 mio kr, som ligger til sikkerhed for selskabets engagement med kreditinstit.

## 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Heraf forfalder tDKK 106.019 efter 5 år og tDKK 4.588 fra 1-5 år.

## 4. 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 16.365 og har en løbetid på 10 år. På balancedagen udgør dagsværdien en forpligtelse på tDKK 1.134.

## 5. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

### 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

#### Bruttoresultat

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 nominal værdi på balancetidspunktet.

**Øvrige gældsforpligtelser**

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

**6. Oplysning om eventualforpligtelser**

Selskabet er komplementar i kommanditselskaber med samlede gældsforpligtelser, der ikke overstiger 16,0 mio kr (forrige år: 16,4 mio kr).

**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. Oplysning om udskudte skatteaktiver og forpligtelser**

Selskabet indgår i dansk sambeskatning og hæfter for koncernens danske skatter.