

EJBY INDUSTRIVEJ 3 - 29 A/S

Gammel Højmevej 30
5250 Odense SV

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

27/05/2019

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

CVR-nr: 71214311
Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

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 2018.

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 27/05/2019

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 2018 - 31. december 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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, 27/05/2019

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. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Bruttoresultat		7.490.631	7.423.234
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-987.781	-987.781
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		14.817	0
Andre finansielle indtægter		5.711	124.915
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-713.600	-899.607
Andre finansielle omkostninger		-374.665	-415.842
Ordinært resultat før skat		5.435.113	5.244.919
Skat af årets resultat		-1.413.445	-1.370.079
Årets resultat		4.021.668	3.874.840
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		4.021.668	3.874.840
I alt		4.021.668	3.874.840

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger		106.343.806	107.331.587
Materielle anlægsaktiver i alt	1	106.343.806	107.331.587
Anlægsaktiver i alt		106.343.806	107.331.587
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		43.654.501	43.647.864
Tilgodehavender i alt		43.654.501	43.647.864
Likvide beholdninger		11.685.859	7.308.959
Omsætningsaktiver i alt		55.340.360	50.956.823
Aktiver i alt		161.684.166	158.288.410

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv.		5.000.000	5.000.000
Overført resultat		23.183.165	19.051.086
Egenkapital i alt		28.183.165	24.051.086
Hensættelse til udskudt skat		17.257.000	16.739.000
Hensatte forpligtelser i alt		17.257.000	16.739.000
Gæld til realkreditinstitutter		13.053.503	14.211.820
Ansvarlig lånekapital		96.396.000	96.396.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	109.449.503	110.607.820
Gæld til realkreditinstitutter		1.152.928	1.153.148
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		356.800	356.800
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		5.284.770	5.380.556
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		6.794.498	6.890.504
Gældsforpligtelser i alt		116.244.001	117.498.324
Passiver i alt		161.684.166	158.288.410
	Note		
Oplysning om omfang og karakter af afledte finansielle instrumenter	3		

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	5.000.000	19.051.086	24.051.086
Værdireguleringer af egenkapitalen	0	110.411	110.411
Årets resultat	0	4.021.668	4.021.668
Egenkapital, ultimo	5.000.000	23.183.165	28.183.165

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris ved årets begyndelse og slutning	109.307.149
Af- og nedskrivninger ved årets begyndelse	-1.975.562
Årets afskrivning	-987.781
Af- og nedskrivninger ved årets slutning	-2.963.343
Regnskabsmæssig værdi ved årets slutning	106.343.806

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

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Heraf forfalder tDKK 104.867 efter 5 år og tDKK 4.583 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 15.365 og har en løbetid på 10 år. På balancedagen udgør dagsværdien en forpligtelse på tDKK 993.

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

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

	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 nominel 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 16,0 mio kr (forrige år: 16,0 mio kr).

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

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tDKK 14.206, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 106.344.

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)