

Ejendomsselskabet af 1. maj 2002 ApS

Sædding Strandvej 135
6710 Esbjerg V
CVR-nr. 26897599

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 18.06.2018

Dirigent

Navn: Frede Christensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2017	5
Balance pr. 31.12.2017	6
Egenkapitalopgørelse for 2017	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet af 1. maj 2002 ApS
Sædding Strandvej 135
6710 Esbjerg V

CVR-nr.: 26897599
Hjemsted: Esbjerg
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Direktion

Frede Christensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
Postbox 200
6701 Esbjerg

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Ejendomsselskabet af 1. maj 2002 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 18.06.2018

Direktion

Frede Christensen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet af 1. maj 2002 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1. maj 2002 ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Esbjerg, den 18.06.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Bo Klitten Kjærgaard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34507

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive erhvervsvirksomhed med køb, salg og administration af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for 2017 blev tilfredsstillende for Ejendomsselskabet af 1. maj 2002 A/S. Årets resultat blev et overskud på 1.926 t.kr. mod et overskud i 2016 på 1.724 t.kr.

Årets resultat er positivt påvirket med 241 t.kr. af fortjeneste evd salg af en ejendom.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste/tab		329.177	(560.197)
Personaleomkostninger	1	0	(180.000)
Af- og nedskrivninger		<u>(84.499)</u>	<u>(85.953)</u>
Driftsresultat		244.678	(826.150)
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		24.923	4.009
Andre finansielle indtægter		2.538.591	3.585.578
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(13.359)	(35.390)
Andre finansielle omkostninger		<u>(360.969)</u>	<u>(491.625)</u>
Resultat før skat		2.433.864	2.236.422
Skat af årets resultat	2	<u>(508.232)</u>	<u>(512.647)</u>
Årets resultat		1.925.632	1.723.775
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		450.000	450.000
Overført resultat		<u>1.475.632</u>	<u>1.273.775</u>
		1.925.632	1.723.775

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		3.800.932	5.073.415
Materielle anlægsaktiver	3	3.800.932	5.073.415
Kapitalandele i associerede virksomheder		2.572.330	0
Andre værdipapirer og kapitalandele		4.400.000	0
Finansielle anlægsaktiver	4	6.972.330	0
Anlægsaktiver		10.773.262	5.073.415
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		365.365	678.774
Andre tilgodehavender		22.228	4.664
Periodeafgrænsningsposter		5.258	5.192
Tilgodehavender		392.851	688.630
Andre værdipapirer og kapitalandele		19.615.840	25.156.035
Værdipapirer og kapitalandele		19.615.840	25.156.035
Likvide beholdninger		392.296	234.056
Omsætningsaktiver		20.400.987	26.078.721
Aktiver		31.174.249	31.152.136

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		20.809.379	19.333.747
Forslag til udbytte for regnskabsåret		450.000	450.000
Egenkapital		21.759.379	20.283.747
Udskudt skat		163.700	164.504
Hensatte forpligtelser		163.700	164.504
Gæld til realkreditinstitutter		1.831.325	2.950.325
Langfristede gældsforpligtelser	5	1.831.325	2.950.325
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	104.000	734.882
Deposita		68.625	68.625
Gæld til tilknyttede virksomheder		563.359	0
Skyldige sambeskatningsbidrag		524.816	514.332
Anden gæld		6.159.045	6.435.721
Kortfristede gældsforpligtelser		7.419.845	7.753.560
Gældsforpligtelser		9.251.170	10.703.885
Passiver		31.174.249	31.152.136
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital	Overført overskud eller underskud	Forslag til udbytte for regnskabs- året	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital primo	500.000	19.333.747	450.000	20.283.747
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(450.000)	(450.000)
Årets resultat	0	1.475.632	450.000	1.925.632
Egenkapital ultimo	500.000	20.809.379	450.000	21.759.379

Noter

	2017	2016
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	0	180.000
	0	180.000
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	1

	2017	2016
	kr.	kr.
2. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	509.036	514.272
Ændring af udskudt skat	(804)	(1.625)
	508.232	512.647

	Grunde og bygninger
	kr.
3. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	5.777.320
Afgange	(1.332.670)
Kostpris ultimo	4.444.650
Af- og nedskrivninger primo	(703.905)
Årets afskrivninger	(84.499)
Tilbageførsel ved afgang	144.686
Af- og nedskrivninger ultimo	(643.718)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.800.932

Noter

	Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.	Andre værdi- papirer og kapital- andele kr.
4. Finansielle anlægsaktiver		
Tilgange	2.572.330	4.400.000
Kostpris ultimo	2.572.330	4.400.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.572.330	4.400.000

	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald efter 12 måneder 2017 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	104.000	60.124	1.831.325	1.398.000
Bankgæld	0	674.758	0	0
	104.000	734.882	1.831.325	1.398.000

6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Frede Christensen Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskatteovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 3.800.933 kr.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening er udstedt ejerpantebrev nom. 22.000 kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 1.160.908 kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter der indregnes i resultatopgørelsen efter retserhvervelsesprincippet.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder fortjeneste evd salg af ejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets afskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver.

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta mv.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med Frede Christensen Holding ApS. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. Kapitalandelene nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter noterede kapitalandele, der måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapir, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.