

Ejendomsselskabet af 1. maj 2002 ApS
CVR-nr. 26897599
Sædding Strandvej 135
6710 Esbjerg V

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 13.06.2016

Dirigent

Navn: Frede Christensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	10
Balance pr. 31.12.2015	11
Egenkapitalopgørelse for 2015	13
Noter	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

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

CVR-nr.: 26897599

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Frede Christensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Frodesgade 125
Postboks 200
6701 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 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. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 01.01.2015 - 31.12.2015 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 13.06.2016

Direktion

Frede Christensen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

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

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1. maj 2002 ApS for regnskabsperioden 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere delårsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors 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 review konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Esbjerg, den 13.06.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Flemming Kühl
statsautoriseret revisor

Bo Klitten Kjærgaard
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

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 2015 blev tilfredsstillende for Ejendomsselskabet af 1. maj 2002 A/S. Årets resultat blev et overskud på 970 t.kr. mod et overskud i 2014 på 832 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

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.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle anlægsaktiver og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

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

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes efter retserhvervelsesprincippet.

Anvendt regnskabspraksis

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 består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

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, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser 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 dets danske modervirksomhed. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Anvendt regnskabspraksis

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 klar-
gøring 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 indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med andelen af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige, negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Goodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandelene og dagsværdien af de forholdsmæssigt overtagne aktiver og forpligtelser. Goodwill afskrives over den forventede brugstid, som normalt er 5 år, men kan i visse tilfælde udgøre op til 20 år for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil, hvis den længere afskrivningsperiode vurderes bedre at afspejle nytten af de pågældende ressourcer.

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

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

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter 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.

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 den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

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 finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Bruttofortjeneste		145.272	22.728
Personaleomkostninger		(350.000)	0
Af- og nedskrivninger		(85.953)	(85.952)
Driftsresultat		(290.681)	(63.224)
Andre finansielle indtægter		2.206.291	1.954.258
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(62.228)	(125.075)
Andre finansielle omkostninger		(587.063)	(639.211)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		1.266.319	1.126.748
Skat af ordinært resultat	1	(295.942)	(295.023)
Årets resultat		970.377	831.725
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		450.000	450.000
Overført resultat		520.377	381.725
		970.377	831.725

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Grunde og bygninger		5.159.368	5.245.321
Materielle anlægsaktiver	2	<u>5.159.368</u>	<u>5.245.321</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder		0	0
Finansielle anlægsaktiver	3	<u>0</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver		<u>5.159.368</u>	<u>5.245.321</u>
Udskudt skat	6	0	70.939
Andre tilgodehavender		4.225	0
Tilgodehavende selskabsskat		0	4.929
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	4	0	378.169
Periodeafgrænsningsposter		5.070	5.004
Tilgodehavender		<u>9.295</u>	<u>459.041</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		20.962.256	24.585.937
Værdipapirer og kapitalandele		<u>20.962.256</u>	<u>24.585.937</u>
Likvide beholdninger		<u>5.267.424</u>	<u>782.760</u>
Omsætningsaktiver		<u>26.238.975</u>	<u>25.827.738</u>
Aktiver		<u>31.398.343</u>	<u>31.073.059</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	5	500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		18.059.972	17.539.595
Forslag til udbytte for regnskabsåret		450.000	450.000
Egenkapital		<u>19.009.972</u>	<u>18.489.595</u>
Udskudt skat	6	166.129	0
Hensatte forpligtelser		<u>166.129</u>	<u>0</u>
Gæld til realkreditinstitutter		3.009.954	3.068.883
Bankgæld		683.763	1.237.070
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>3.693.717</u>	<u>4.305.953</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	734.000	641.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.601.247	1.543.948
Skyldig selskabsskat		52.521	0
Anden gæld		6.140.757	6.092.563
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>8.528.525</u>	<u>8.277.511</u>
Gældsforpligtelser		<u>12.222.242</u>	<u>12.583.464</u>
Passiver		<u>31.398.343</u>	<u>31.073.059</u>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	17.539.595	450.000	18.489.595
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(450.000)	(450.000)
Årets resultat	0	520.377	450.000	970.377
Egenkapital ultimo	500.000	18.059.972	450.000	19.009.972

Noter

	2015	2014
	kr.	kr.
1. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	61.124	0
Ændring af udskudt skat	253.231	283.760
Regulering vedrørende tidligere år	(2.250)	(2.574)
Effekt af ændrede skattesatser	(16.163)	13.837
	295.942	295.023
		Grunde og bygninger
		kr.
2. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		5.777.320
Kostpris ultimo		5.777.320
Af- og nedskrivninger primo		(531.999)
Årets afskrivninger		(85.953)
Af- og nedskrivninger ultimo		(617.952)
Regnskabsmæssig værdi ultimo		5.159.368
		Kapitalandele i associerede virksomheder
		kr.
3. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		300.000
Afgange		(300.000)
Kostpris ultimo		0
Nedskrivninger primo		(300.000)
Tilbageførsel ved afgange		300.000
Nedskrivninger ultimo		0
Regnskabsmæssig værdi ultimo		0

Noter

	<u>Rentefod %</u>	<u>Tilbagebe- talt i året kr.</u>
4. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		
Direktion	10,20	(395.078)
		<u>(395.078)</u>

Der er ikke aftalt rente- og afdragsvilkår eller stillet sikkerhed for lånet. Lånet er forrentet med den officielle udlånsrente pr. 01.01. og pr. 01.07. med tillæg af 8% samt et tillæg på 2% jf. renteloven.

	<u>Antal</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
5. Virksomhedskapital		
Ordinære aktier	500	500.000
	<u>500</u>	<u>500.000</u>
	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
6. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	179.979	202.616
Hensatte forpligtelser	0	88.948
Gældsforpligtelser	(14.965)	(17.669)
Fremførbare skattemæssige underskud	0	(346.106)
Andre skattepligtige midlertidige forskelle	1.115	1.272
	<u>166.129</u>	<u>(70.939)</u>

	<u>Forfald inden 12 måneder 2014 kr.</u>	<u>Forfald inden 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år 2015 kr.</u>
7. Langfristede gælds- forpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	57.000	59.000	3.009.954	2.607.000
Bankgæld	584.000	675.000	683.763	0
	<u>641.000</u>	<u>734.000</u>	<u>3.693.717</u>	<u>2.607.000</u>

Noter

8. Eventualforpligtelser

Selskabet er involveret i en retssag, hvor modparten kræver 455 t.kr. tilbagebetalt. Selskabet har fået medhold i anden instans, men modparten har anket sagen til tredje instans. Det er ledelsens vurdering, at selskabet vil få medhold i sagen.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Frede Christensen Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens 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.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 5.159.368 kr.

Til sikkerhed for alt mellemværende med Danske Bank er der stillet sikkerhed i opbevaringsdepot indeholdende værdipapirer og tilhørende depotafkastkonto.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat opbevaringsdepot og tilhørende depotafkastkonto udgør 9.755.362 kr.