



**Ejendomsselskabet af 1. maj 2002
ApS**

Sædding Strandvej 135
6710 Esbjerg V
CVR-nr. 26897599

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
18.08.2020

Frede Christensen
Dirigent

Indhold

| | |
|--|----|
| Virksomhedsoplysninger | 2 |
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Resultatopgørelse for 2019 | 6 |
| Balance pr. 31.12.2019 | 7 |
| Egenkapitalopgørelse for 2019 | 9 |
| Noter | 10 |
| Anvendt regnskabspraksis | 12 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet af 1. maj 2002 ApS

Sædding Strandvej 135

6710 Esbjerg V

CVR-nr.: 26897599

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Direktion

Frede Christensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

Postboks 200

6701 Esbjerg

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 18.08.2020

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 01.01.2019 - 31.12.2019 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 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 reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Esbjerg, den 18.08.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Bo Klitten Kjærgaard

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34507

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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 2019 blev tilfredsstillende for Ejendomsselskabet af 1. maj 2002 A/S. Årets resultat blev et overskud på 3.230 t.kr. mod et underskud i 2018 på 477 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten. I forbindelse med udbruddet af COVID-19, har dette påvirket selskabets værdipapirbeholdning negativt, men grundet selskabets høje soliditetsgrad, lave gearing samt værdipapirenes forventede udsving fra år til år, vurderes dette ikke at have betydning for selskabets fortsatte drift.

Resultatopgørelse for 2019

| | Note | 2019 kr. | 2018 kr. |
|--|------|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste/-tab | | 211.355 | 183.813 |
| Af- og nedskrivninger | | (68.510) | (68.511) |
| Driftsresultat | | 142.845 | 115.302 |
| Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver | | 176.000 | 0 |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | | 31.623 | 19.892 |
| Andre finansielle indtægter | | 4.070.940 | 34.351 |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | | (20.072) | (24.175) |
| Andre finansielle omkostninger | | (297.359) | (744.431) |
| Resultat før skat | | 4.103.977 | (599.061) |
| Skat af årets resultat | 1 | (873.822) | 122.116 |
| Årets resultat | | 3.230.155 | (476.945) |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Ordinært udbytte for regnskabsåret | | 450.000 | 450.000 |
| Overført resultat | | 2.780.155 | (926.945) |
| Resultatdisponering | | 3.230.155 | (476.945) |

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

| | Note | 2019 kr. | 2018 kr. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger | | 3.663.911 | 3.732.421 |
| Materielle aktiver | 2 | 3.663.911 | 3.732.421 |
| Kapitalandele i associerede virksomheder | | 2.738.997 | 2.738.997 |
| Tilgodehavender hos associerede virksomheder | | 1.500.000 | 1.672.533 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | | 7.460.000 | 4.400.000 |
| Finansielle aktiver | 3 | 11.698.997 | 8.811.530 |
| Anlægsaktiver | | 15.362.908 | 12.543.951 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 1.532.313 | 520.690 |
| Andre tilgodehavender | | 55.000 | 517.778 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 5.407 | 5.285 |
| Tilgodehavender | | 1.592.720 | 1.043.753 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | | 12.561.521 | 16.572.130 |
| Værdipapirer og kapitalandele | | 12.561.521 | 16.572.130 |
| Likvide beholdninger | | 3.936.960 | 0 |
| Omsætningsaktiver | | 18.091.201 | 17.615.883 |
| Aktiver | | 33.454.109 | 30.159.834 |

Passiver

| | Note | 2019 kr. | 2018 kr. |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital | | 500.000 | 500.000 |
| Overført overskud eller underskud | | 22.662.589 | 19.882.434 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | | 450.000 | 450.000 |
| Egenkapital | | 23.612.589 | 20.832.434 |
| Udskudt skat | | 155.284 | 41.584 |
| Hensatte forpligtelser | | 155.284 | 41.584 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 1.615.887 | 1.723.432 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 4 | 1.615.887 | 1.723.432 |
| Kortfristet del af langfristede forpligtelser | 4 | 108.000 | 107.000 |
| Bankgæld | | 0 | 461.740 |
| Deposita | | 98.625 | 98.625 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 454.606 | 507.534 |
| Skyldige sambeskatningsbidrag | | 721.402 | 0 |
| Anden gæld | | 6.687.716 | 6.387.485 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 8.070.349 | 7.562.384 |
| Gældsforpligtelser | | 9.686.236 | 9.285.816 |
| Passiver | | 33.454.109 | 30.159.834 |
| Eventualforpligtelser | 5 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 6 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2019

| | Virksomheds- kapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | Forslag til udbytte for regnskabsåret kr. | I alt kr. |
|---------------------------|--------------------------------|--|--|-------------------|
| Egenkapital primo | 500.000 | 19.882.434 | 450.000 | 20.832.434 |
| Udbetalt ordinært udbytte | 0 | 0 | (450.000) | (450.000) |
| Årets resultat | 0 | 2.780.155 | 450.000 | 3.230.155 |
| Egenkapital ultimo | 500.000 | 22.662.589 | 450.000 | 23.612.589 |

Noter

1 Skat af årets resultat

| | 2019 kr. | 2018 kr. |
|-------------------------|----------------|------------------|
| Aktuel skat | 760.122 | 0 |
| Ændring af udskudt skat | 113.700 | (122.116) |
| | 873.822 | (122.116) |

2 Materielle aktiver

| | Grunde og bygninger kr. |
|-------------------------------------|-------------------------------|
| Kostpris primo | 4.444.650 |
| Kostpris ultimo | 4.444.650 |
| Af- og nedskrivninger primo | (712.229) |
| Årets afskrivninger | (68.510) |
| Af- og nedskrivninger ultimo | (780.739) |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 3.663.911 |

3 Finansielle aktiver

| | Kapitalandele i associerede virksomheder kr. | Tilgode- havender hos associerede virksomheder kr. | Andre værdipapirer og kapital- andele kr. |
|-------------------------------------|---|--|---|
| Kostpris primo | 2.738.997 | 1.672.533 | 4.400.000 |
| Tilgange | 0 | 0 | 3.060.000 |
| Afgange | 0 | (172.533) | 0 |
| Kostpris ultimo | 2.738.997 | 1.500.000 | 7.460.000 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 2.738.997 | 1.500.000 | 7.460.000 |

4 Langfristede forpligtelser

| | Forfald inden for 12 måneder 2019 kr. | Forfald inden for 12 måneder 2018 kr. | Forfald efter 12 måneder 2019 kr. | Restgæld efter 5 år 2019 kr. |
|--------------------------------|---|---|---|---------------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 108.000 | 107.000 | 1.615.887 | 1.161.000 |
| | 108.000 | 107.000 | 1.615.887 | 1.161.000 |

5 Eventualforpligtelser

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. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 2.552.052.

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

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 1.111.859 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.

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. Ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

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 retserhvervesprincippet.

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.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets afskrivninger.

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver omfatter afkast i form af udbytte af finansielle anlægsaktiver, der ikke er kapitalandele i tilknyttede eller associerede virksomheder.

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.

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 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 alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle aktiver

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 aktiver 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.

Tilgodehavender

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

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

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 værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

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. 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 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 nominal 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. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.