



Tlf.: 75 18 16 66  
esbjerg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Dokken 8  
DK-6700 Esbjerg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSSELSKABET AF 1. MAJ 2002 APS**

**C/O DIREKTØR FREDE CHRISTENSEN, SÆDDING STRANDVEJ 135, 6710SÆDDING STRANDVEJ 135,  
6710 ESBJERG V**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 27. juni 2024

---

Frede Christensen

**CVR-NR. 26 89 75 99**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet af 1. maj 2002 ApS c/o Direktør Frede Christensen, Sædding Strandvej 135 6710Sædding Strandvej 135 6710 Esbjerg V
	CVR-nr.: 26 89 75 99 Stiftet: 2. december 2002 Kommune: Esbjerg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Frede Christensen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Dokken 8 6700 Esbjerg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet af 1. maj 2002 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 27. juni 2024

Direktion:

---

Frede Christensen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet af 1. maj 2002 ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1. maj 2002 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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 27. juni 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jes Rotbøl Primdahl  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne42811

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>117.354</b>	<b>79.353</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....		-75.216	-57.618
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>42.138</b>	<b>21.735</b>
Andre finansielle indtægter.....		1.609.344	499.467
Nedskrivning af finansielle aktiver.....		-211.745	0
Øvrige finansielle omkostninger.....	1	-256.900	-4.016.930
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>1.182.837</b>	<b>-3.495.728</b>
Skat af årets resultat.....	2	35.794	43.104
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.218.631</b>	<b>-3.452.624</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		450.000	450.000
Overført resultat.....		768.631	-3.902.624
<b>I ALT</b> .....		<b>1.218.631</b>	<b>-3.452.624</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		4.366.789	4.156.096
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>4.366.789</b>	<b>4.156.096</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		2.738.997	2.738.997
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		10.526.981	11.310.000
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		2.100.000	2.100.000
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>15.365.978</b>	<b>16.148.997</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>19.732.767</b>	<b>20.305.093</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		63.709	0
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		84.000	0
Andre tilgodehavender.....		952.270	915.646
Tilgodehavende selskabsskat.....		35.794	87.542
Periodeafgrænsningsposter.....		11.958	11.252
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>1.147.731</b>	<b>1.014.440</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	5	6.670.700	8.605.259
<b>Værdipapirer og kapitalandele.....</b>		<b>6.670.700</b>	<b>8.605.259</b>
Likvide beholdninger.....		721.145	0
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>8.539.576</b>	<b>9.619.699</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>28.272.343</b>	<b>29.924.792</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Anpartskapital.....		500.000	500.000
Overført resultat.....		21.291.040	20.522.409
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		450.000	450.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>22.241.040</b>	<b>21.472.409</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.162.472	1.278.616
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>1.162.472</b>	<b>1.278.616</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		116.000	114.000
Gæld til pengeinstitutter.....		0	579.427
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		4.379.437	6.147.751
Gæld til virksomhedssdeltagere og ledelse.....		270.394	229.589
Anden gæld.....		47.500	47.500
Deposita.....		55.500	55.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>4.868.831</b>	<b>7.173.767</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>6.031.303</b>	<b>8.452.383</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>28.272.343</b>	<b>29.924.792</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	500.000	20.522.409	450.000	21.472.409
Forslag til resultatdisponering.....		768.631	450.000	1.218.631
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Ordinært udbytte.....			-450.000	-450.000
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>500.000</b>	<b>21.291.040</b>	<b>450.000</b>	<b>22.241.040</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
<b>Øvrige finansielle omkostninger</b>			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	210.519	199.483	1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	46.381	3.817.447	
	<b>256.900</b>	<b>4.016.930</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-35.794	-48.822	2
Regulering af udskudt skat.....	0	5.718	
	<b>-35.794</b>	<b>-43.104</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
		Grunde og bygninger	3
kr.			
Kostpris 1. januar 2023.....		4.669.534	
Tilgang.....		285.909	
Kostpris 31. december 2023.....		<b>4.955.443</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....		513.438	
Årets afskrivninger .....		75.216	
Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....		<b>588.654</b>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....		<b>4.366.789</b>	
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdipapirer og kapitalandele	Tilgodehavende hos associerede virksomheder
kr.			
Kostpris 1. januar 2023.....	2.738.997	11.310.000	2.100.000
Afgang.....	0	-571.274	0
Kostpris 31. december 2023.....	<b>2.738.997</b>	<b>10.738.726</b>	<b>2.100.000</b>
Årets værdireguleringer .....	0	-211.745	0
Værdireguleringer 31. december 2023.....	0	-211.745	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023..	<b>2.738.997</b>	<b>10.526.981</b>	<b>2.100.000</b>
<b>Kapitalandele i associerede virksomheder</b>			
Navn og hjemsted			Ejerandel
FAK-Sakskøbing A/S , Varde.....			33,33 %
MFP INVEST, LLC , New York.....			47 %

## NOTER

### Note

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

5

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Børsnoterede værdipapirer
Dagsværdi 31. december 2023.....	6.670.700
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen .....	235.100

#### Langfristede gældsforpligtelser

6

kr.	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.278.472	116.000	699.000	1.392.616
	<b>1.278.472</b>	<b>116.000</b>	<b>699.000</b>	<b>1.392.616</b>

#### Eventualposter mv.

7

##### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for FREDE CHRISTENSEN HOLDING ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

#### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 2.376.108 kr.

##### Sikkerhedsstillelser over for associerede virksomheder

Selskabet har kautioneret for 1/3-del af associerede virksomheders gæld til Skjern bank. Bankgælden i associerede virksomheder udgør 1.275 t.kr.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 1. maj 2002 ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

**RESULTATOPGØRELSEN****Huslejeindtægter**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter herunder ejendomsomkostninger, som omfatter reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme.

**Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder**

Udbytte fra kapitalandele af associerede virksomheder indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer. Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

**Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

**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.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid
Bygninger.....	50 år

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet med fradrag af afhændelsesomkostninger. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Finansielle anlægsaktiver omfatter desuden andre kapitalandele, der ikke forventes afhændet. Disse måles til kostpris, da kapitalandelene er unoterede.

Andre tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle 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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede aktier og andre værdipapirer. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.