



## Ejendomsselskabet af 1. maj 2002 ApS

Sædding Strandvej 135  
6710 Esbjerg V  
CVR-nr. 26897599

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
28.06.2022

---

**Frede Christensen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2021	6
Balance pr. 31.12.2021	7
Egenkapitalopgørelse for 2021	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Ejendomsselskabet af 1. maj 2002 ApS

Sædding Strandvej 135

6710 Esbjerg V

CVR-nr.: 26897599

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

## Direktion

Frede Christensen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

6701 Esbjerg

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 28.06.2022

**Direktion**

**Frede Christensen**  
direktør

# 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 01.01.2021 - 31.12.2021 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 28.06.2022

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Jes Rotbøl Primdahl**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne42811

# 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 2021 anses som tilfredsstillende.

# Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>130.759</b>	<b>169.740</b>
Af- og nedskrivninger	1	310.319	(68.510)
<b>Driftsresultat</b>		<b>441.078</b>	<b>101.230</b>
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		289.920	326.000
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		0	45.334
Andre finansielle indtægter	2	2.279.894	377.072
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(230.438)	(17.995)
Andre finansielle omkostninger		(70.844)	(292.447)
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.709.610</b>	<b>539.194</b>
Skat af årets resultat	3	(530.766)	(55.594)
<b>Årets resultat</b>		<b>2.178.844</b>	<b>483.600</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		450.000	450.000
Overført resultat		1.728.844	33.600
<b>Resultatdisponering</b>		<b>2.178.844</b>	<b>483.600</b>

# Balance pr. 31.12.2021

## Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger		2.464.080	3.595.401
Forudbetalinger for materielle aktiver		0	1.581.250
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>2.464.080</b>	<b>5.176.651</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder		2.738.997	2.738.997
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		1.100.000	1.300.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		8.310.000	7.460.000
<b>Finansielle aktiver</b>	5	<b>12.148.997</b>	<b>11.498.997</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>14.613.077</b>	<b>16.675.648</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		70.870	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		44.000	0
Udskudt skat		5.718	0
Andre tilgodehavender		2.380.429	2.846.053
Periodeafgrænsningsposter		5.474	5.441
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.506.491</b>	<b>2.851.494</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		13.369.938	12.800.112
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>13.369.938</b>	<b>12.800.112</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.907.197</b>	<b>44.004</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>17.783.626</b>	<b>15.695.610</b>
<b>Aktiver</b>		<b>32.396.703</b>	<b>32.371.258</b>



**Passiver**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		24.425.033	22.696.189
Forslag til udbytte for regnskabsåret		450.000	450.000
<b>Egenkapital</b>		<b>25.375.033</b>	<b>23.646.189</b>
Udskudt skat		0	151.170
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>151.170</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.388.988	1.491.644
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>1.388.988</b>	<b>1.491.644</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	116.000	124.000
Deposita		77.683	98.625
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.483.989	6.633.132
Skyldige sambeskatningsbidrag		685.149	21.911
Anden gæld		269.861	204.587
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.632.682</b>	<b>7.082.255</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>7.021.670</b>	<b>8.573.899</b>
<b>Passiver</b>		<b>32.396.703</b>	<b>32.371.258</b>
Dagsværdioplysninger	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

# Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	22.696.189	450.000	23.646.189
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(450.000)	(450.000)
Årets resultat	0	1.728.844	450.000	2.178.844
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>24.425.033</b>	<b>450.000</b>	<b>25.375.033</b>

# Noter

## 1 Af- og nedskrivninger

	2021 kr.	2020 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	68.510	68.510
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle aktiver	(378.829)	0
	<b>(310.319)</b>	<b>68.510</b>

## 2 Andre finansielle indtægter

	2021 kr.	2020 kr.
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	44.000	52.000
Renteindtægter i øvrigt	66.772	86.481
Dagsværdireguleringer	2.169.122	238.591
	<b>2.279.894</b>	<b>377.072</b>

## 3 Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Aktuel skat	687.654	59.708
Ændring af udskudt skat	(156.888)	(4.114)
	<b>530.766</b>	<b>55.594</b>

## 4 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Forud- betalinger for materielle aktiver kr.
Kostpris primo	4.444.650	1.581.250
Overførsler	1.581.250	(1.581.250)
Tilgange	382.014	0
Afgange	(3.488.014)	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.919.900</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	(849.249)	0
Årets afskrivninger	(68.510)	0
Tilbageførsel ved afgang	461.939	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(455.820)</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.464.080</b>	<b>0</b>

## 5 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.	Tilgode- havender hos associerede virksomheder kr.	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.
Kostpris primo	2.738.997	1.300.000	7.460.000
Tilgange	0	0	850.000
Afgange	0	(200.000)	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.738.997</b>	<b>1.100.000</b>	<b>8.310.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.738.997</b>	<b>1.100.000</b>	<b>8.310.000</b>

Kapitalandele i associerede virksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
FAK-Sakskøbing A/S	Varde	A/S	33,33
MFP INVEST, LLC	New York	LLC	47

## 6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021 kr.	Restgæld efter 5 år 2021 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	116.000	124.000	1.388.988	927.000
	<b>116.000</b>	<b>124.000</b>	<b>1.388.988</b>	<b>927.000</b>

## 7 Dagsværdioplysninger

	Andre værdipapirer og kapitalandele kr.
Dagsværdi ultimo	13.369.938
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	1.995.239

## 8 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.

## 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 2.464.080.

**Sikkerhedsstillelser over for associerede virksomheder**

Selskabet har kautioneret for associerede virksomheders gæld til dlr kredit. Bankgælden i associerede virksomheder udgør 7.421.379 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, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter der indregnes i resultatopgørelsen efter retserhvervsprincippet.

### 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.

Kapitalandele i associerede virksomheder opfylder definitionerne på både kapitalinteresser og associerede virksomheder, men er i årsregnskabet præsenteret som kapitalandele i associerede virksomheder, da denne benævnelse mere præcist beskriver virksomhedens involvering i de pågældende virksomheder.

### 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.

### 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.

### 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.

**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.