



**Ejendomsselskabet af 1. maj 2002  
ApS**

Sædding Strandvej 135  
6710 Esbjerg V  
CVR-nr. 26897599

**Årsrapport 2020**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
15.07.2021

---

**Frede Christensen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2020	6
Balance pr. 31.12.2020	7
Egenkapitalopgørelse for 2020	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: 01.01.2020 - 31.12.2020

## Direktion

Frede Christensen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

6701 Esbjerg

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 15.07.2021

**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 01.01.2020 - 31.12.2020 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 15.07.2021

### **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 2020 anses som mindre tilfredsstillende.

# Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>169.740</b>	<b>211.355</b>
Af- og nedskrivninger		(68.510)	(68.510)
<b>Driftsresultat</b>		<b>101.230</b>	<b>142.845</b>
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		326.000	176.000
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		45.334	31.623
Andre finansielle indtægter	1	377.072	4.070.940
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(17.995)	(20.072)
Andre finansielle omkostninger		(292.447)	(297.359)
<b>Resultat før skat</b>		<b>539.194</b>	<b>4.103.977</b>
Skat af årets resultat	2	(55.594)	(873.822)
<b>Årets resultat</b>		<b>483.600</b>	<b>3.230.155</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		450.000	450.000
Overført resultat		33.600	2.780.155
<b>Resultatdisponering</b>		<b>483.600</b>	<b>3.230.155</b>

# Balance pr. 31.12.2020

## Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger		3.595.401	3.663.911
Forudbetalinger for materielle aktiver		1.581.250	0
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>5.176.651</b>	<b>3.663.911</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder		2.738.997	2.738.997
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		1.300.000	1.500.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		7.460.000	7.460.000
<b>Finansielle aktiver</b>	4	<b>11.498.997</b>	<b>11.698.997</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>16.675.648</b>	<b>15.362.908</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	1.532.313
Andre tilgodehavender		2.846.053	55.000
Periodeafgrænsningsposter		5.441	5.407
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.851.494</b>	<b>1.592.720</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		12.800.112	12.561.521
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>12.800.112</b>	<b>12.561.521</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>44.004</b>	<b>3.936.960</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>15.695.610</b>	<b>18.091.201</b>
<b>Aktiver</b>		<b>32.371.258</b>	<b>33.454.109</b>



**Passiver**

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		22.696.189	22.662.589
Forslag til udbytte for regnskabsåret		450.000	450.000
<b>Egenkapital</b>		<b>23.646.189</b>	<b>23.612.589</b>
Udskudt skat		151.170	155.284
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>151.170</b>	<b>155.284</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.491.644	1.615.887
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>1.491.644</b>	<b>1.615.887</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	124.000	108.000
Deposita		98.625	98.625
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.633.132	454.606
Skyldige sambeskatningsbidrag		21.911	721.402
Anden gæld		204.587	6.687.716
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>7.082.255</b>	<b>8.070.349</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>8.573.899</b>	<b>9.686.236</b>
<b>Passiver</b>		<b>32.371.258</b>	<b>33.454.109</b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

# Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	22.662.589	450.000	23.612.589
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(450.000)	(450.000)
Årets resultat	0	33.600	450.000	483.600
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>22.696.189</b>	<b>450.000</b>	<b>23.646.189</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle indtægter

	2020 kr.	2019 kr.
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	52.000	40.000
Renteindtægter i øvrigt	86.481	9.533
Dagsværdireguleringer	238.591	4.021.407
	<b>377.072</b>	<b>4.070.940</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2020 kr.	2019 kr.
Aktuel skat	59.708	760.122
Ændring af udskudt skat	(4.114)	113.700
	<b>55.594</b>	<b>873.822</b>

## 3 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Forud- betalinger for materielle aktiver kr.
Kostpris primo	4.444.650	0
Tilgange	0	1.581.250
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>4.444.650</b>	<b>1.581.250</b>
Af- og nedskrivninger primo	(780.739)	0
Årets afskrivninger	(68.510)	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(849.249)</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.595.401</b>	<b>1.581.250</b>

## 4 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.	Tilgode- havender hos associerede virksomheder kr.	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.
Kostpris primo	2.738.997	1.500.000	7.460.000
Afgange	0	(200.000)	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.738.997</b>	<b>1.300.000</b>	<b>7.460.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.738.997</b>	<b>1.300.000</b>	<b>7.460.000</b>

## 5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020 kr.	Restgæld efter 5 år 2020 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	124.000	108.000	1.491.644	1.037.000
	<b>124.000</b>	<b>108.000</b>	<b>1.491.644</b>	<b>1.037.000</b>

## 6 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.

## 7 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.

## Sikkerhedsstillelser over for associerede virksomheder

Selskabet har kautioneret for associerede virksomheders gæld til dlr kredit. Bankgælden i associerede virksomheder udgør 8.274.095 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 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.