



## Ejendomsselskabet af 1. Maj 2021 ApS

Kongensgade 18, 1.  
6700 Esbjerg  
CVR-nr. 42329428

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
12.06.2023

---

**Leon Vad Laxy Christensen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022	7
Balance pr. 31.12.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2022	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Ejendomsselskabet af 1. Maj 2021 ApS

Kongensgade 18, 1.

6700 Esbjerg

CVR-nr.: 42329428

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

## Direktion

Jeppé Droob

Lars Zülau Henriksen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

6700 Esbjerg

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for Ejendomsselskabet af 1. Maj 2021 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 12.06.2023

**Direktion**

**Jeppe Droob**

**Lars Zülau Henriksen**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 1. Maj 2021 ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1. Maj 2021 ApS for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Esbjerg, den 12.06.2023

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Jørn Jepsen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne24824

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve fast ejendom med henblik på efterfølgende udvikling, opførelse og udlejning, samt al virksomhed, som efter direktionens skøn har forbindelse hermed.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets drift resulterede i et overskud før skat på 12 mio. kr. imod et underskud på 365 t.kr. i 2021.

Årets resultat betragtes som tilfredsstillende.

Selskabets lejemål har stort set været fuld udlejet i 2022 siden overtagelsen af ejendommen. Selskabet generer et positivt cash flow til selskabet og Je.D.ApS-koncernen som helhed.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for den enkelte ejendom på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommens budgetterede nettoindtjening, samt fastsatte afkastkrav jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Afkastkravene er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, jf. omtalen i note 1, idet mængden af sammenlignelige handler i området er begrænset.

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi, og årets værdiregulering indgår i resultatopgørelsen. Den foretagne måling har netto resulteret i en positiv værdiregulering i 2022 på 12,9 mio. kr.

Investeringsejendommen er samlet værdiansat til 93 mio. kr. pr. 31.12.2022. Det anvendte afkastkrav ved værdiansættelsen udgør 4,4%.

Fastsættelsen af den anvendte afkastkrav skal ses i lyset af den generelle tilstand i priserne på ejendomsmarkedet.

Det er fortsat ledelsens opfattelse, at værdiansættelsen er forsigtig.

Den beregnede afkastbaserede dagsværdi vurderes ifølge den anvendte regnskabspraksis efterfølgende individuelt, og der foretages nedskrivning på ejendomme, hvor markedsværdien vurderes lavere end den beregnede dagsværdi. Der er ikke foretaget nedskrivninger pr. 31.12.2022

## Begivenheder efter balancedagen

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

# Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>561.621</b>	<b>(11.823)</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(192.200)	(126.449)
Andre finansielle omkostninger	2	(1.268.781)	(226.671)
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>(899.360)</b>	<b>(364.943)</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		12.948.500	0
<b>Resultat før skat</b>		<b>12.049.140</b>	<b>(364.943)</b>
Skat af årets resultat	3	(2.649.879)	80.287
<b>Årets resultat</b>		<b>9.399.261</b>	<b>(284.656)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		9.399.261	(284.656)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>9.399.261</b>	<b>(284.656)</b>



# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme		93.000.189	0
Materielle aktiver under udførelse		0	43.678.961
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>93.000.189</b>	<b>43.678.961</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>93.000.189</b>	<b>43.678.961</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		8.727	0
Udskudt skat		0	39.000
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		66.000	41.287
<b>Tilgodehavender</b>		<b>74.727</b>	<b>80.287</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>761.590</b>	<b>10.525</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>836.317</b>	<b>90.812</b>
<b>Aktiver</b>		<b>93.836.506</b>	<b>43.769.773</b>

**Passiver**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført overskud eller underskud		9.114.605	(284.656)
<b>Egenkapital</b>		<b>9.154.605</b>	<b>(244.656)</b>
Udskudt skat		2.677.000	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.677.000</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		68.701.703	0
Deposita		1.508.600	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.500.000	0
Gæld til kapitalinteresser		4.500.000	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>79.210.303</b>	<b>0</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	1.792.000	0
Bankgæld		1.310	32.887.980
Leverandører af varer og tjenesteydelser		75.280	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		618.833	5.113.386
Gæld til kapitalinteresser		207.701	5.063.063
Anden gæld		99.474	950.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.794.598</b>	<b>44.014.429</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>82.004.901</b>	<b>44.014.429</b>
<b>Passiver</b>		<b>93.836.506</b>	<b>43.769.773</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Personaleforhold	6		
Dagsværdioplysninger	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Koncernforhold	10		

# Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	40.000	(284.656)	(244.656)
Årets resultat	0	9.399.261	9.399.261
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>40.000</b>	<b>9.114.605</b>	<b>9.154.605</b>

# Noter

## 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommens budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets generelle tilstand i priserne på ejendomsmarkedet. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, jf. omtale i note 4.

## 2 Andre finansielle omkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	1.218.626	226.671
Øvrige finansielle omkostninger	50.155	0
	<b>1.268.781</b>	<b>226.671</b>

## 3 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Ændring af udskudt skat	2.716.000	(39.000)
Regulering vedrørende tidligere år	(121)	0
Refusion i sambeskatning	(66.000)	(41.287)
	<b>2.649.879</b>	<b>(80.287)</b>

## 4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Materielle aktiver under udførelse kr.
Kostpris primo	0	43.678.961
Overførsler	80.051.689	(80.051.689)
Tilgange	0	36.372.728
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>80.051.689</b>	<b>0</b>
Årets dagsværdireguleringer	12.948.500	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>12.948.500</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>93.000.189</b>	<b>0</b>

Selskabets ejendom er en investeringsejendom, som er beliggende i Odense. Ejendommen anvendes til beboelse. Ejendommen er 3.504 m<sup>2</sup>. Lejekontrakterne i ejendommen er med resterende uopsigelig lejeperiode på 3 måneder.

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Ejendommen er værdiansat ud fra et årligt normaliseret driftsresultat på 4.100 t.kr.

Afkastkravet udgør 4,4% pr. 31.12.2022. En forøgelse af afkastkravet med 0,25%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 5 mio. kr.

Ejendommen er værdiansat til 26.541 kr./m<sup>2</sup>.

Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

## 5 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2022 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2022 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	1.792.000	68.701.703	62.188.404
Deposita	0	1.508.600	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	4.500.000	0
Gæld til kapitalinteresser	0	4.500.000	0
	<b>1.792.000</b>	<b>79.210.303</b>	<b>62.188.404</b>

## 6 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktionen har ikke modtaget vederlag.

## 7 Dagsværdioplysninger

	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
Dagsværdi ultimo	93.000.189
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	12.948.500

## 8 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Je.D. 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

Realkreditgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 93.000 t.kr.

## 10 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:  
Je.D. ApS, Esbjerg

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:  
Je.D.ApS, Esbjerg



# 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter årets lejeindtægter. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### 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.

### **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, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, 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 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**

Materielle aktiver omfatter materielle anlægsaktiver under udførelse. Der afskrives ikke på ikke på disse før færdiggørelse af projektet.

### **Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavender**

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



**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.

**Tilgodehavende og skyldig 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.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**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.