

# Ejendomsselskabet af 1. maj 2021 ApS

c/o Kongensgade 18, 1, Kongensgade 18, 1., 6700 Esbjerg  
CVR-nr.: 42 32 94 28

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 22. maj 2026

---

Leon Vad Laxy Christensen

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dokken 8  
DK-6700 Esbjerg  
CVR-nr. 45 71 93 75

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

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the bottom-left corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B' and a horizontal bar below the 'O'.

**BDO**

# Indholdsfortegnelse

<b>Selskabsoplysninger</b>	
<a href="#">Selskabsoplysninger</a>	3
<b>Erklæringer</b>	
<a href="#">Ledespåtegning</a>	4
<a href="#">Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang</a>	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
<a href="#">Ledelsesberetning</a>	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
<a href="#">Resultatopgørelse</a>	8
<a href="#">Balance</a>	9-10
<a href="#">Egenkapitalopgørelse</a>	11
<a href="#">Noter</a>	12-14
<a href="#">Anvendt regnskabspraksis</a>	15-16

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet af 1. maj 2021 ApS c/o Kongensgade 18 1, Kongensgade 18, 1. 6700 Esbjerg
	CVR-nr.: 42 32 94 28
	Stiftet: 14. april 2021
	Kommune: Esbjerg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Lars Zülau Henriksen Jeppe Droob
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Dokken 8 6700 Esbjerg

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Ejendomsselskabet af 1. maj 2021 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 22. maj 2026

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Lars Zülau Henriksen

\_\_\_\_\_  
Jeppe Droob

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet af 1. maj 2021 ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1. maj 2021 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, 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. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## 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 22. maj 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 45 71 93 75

Kasper Ladefoged  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne49042

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.949.455</b>	<b>3.104.547</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.949.455</b>	<b>3.104.547</b>
Andre finansielle indtægter		886	163.551
Øvrige finansielle omkostninger	2	-2.994.839	-3.134.218
<b>Resultat før skat</b>		<b>-44.498</b>	<b>133.880</b>
Skat af årets resultat	3	9.653	-28.848
<b>Årets resultat</b>		<b>-34.845</b>	<b>105.032</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-34.845	105.032
<b>I alt</b>		<b>-34.845</b>	<b>105.032</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		93.062.158	93.062.158
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>4</b>	<b>93.062.158</b>	<b>93.062.158</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>93.062.158</b>	<b>93.062.158</b>
<hr/>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	21.136
Andre tilgodehavender		15.854	17.708
Tilgodehavende selskabsskat		0	69.582
<b>Tilgodehavender</b>		<b>15.854</b>	<b>108.426</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>15.854</b>	<b>108.426</b>
<hr/>			
<b>Aktiver</b>		<b>93.078.012</b>	<b>93.170.584</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anpartskapital		40.000	40.000
Dagsværdireserve for regnskabsmæssig sikring		-1.679.367	-2.566.995
Overført resultat		20.094.896	20.129.741
<b>Egenkapital</b>		<b>18.455.529</b>	<b>17.602.746</b>
Hensættelser til udskudt skat		2.834.000	2.835.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.834.000</b>	<b>2.835.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		62.590.026	64.651.144
Deposita		1.373.629	1.186.139
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>63.963.655</b>	<b>65.837.283</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.700.000	1.270.000
Gæld til pengeinstitutter		157.103	266.677
Leverandører af varer og tjenesteydelser		218.682	138.646
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.496.101	1.413.580
Gæld til kapitalinteresser		1.728.484	288.084
Selskabsskat		241.704	0
Afledte finansielle instrumenter	6	2.153.034	3.291.019
Anden gæld		129.720	227.549
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>7.824.828</b>	<b>6.895.555</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>71.788.483</b>	<b>72.732.838</b>
<b>Passiver</b>		<b>93.078.012</b>	<b>93.170.584</b>
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Dagsværdi- reserve for regnskabs- mæssig sikring	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	40.000	-2.566.995	20.129.741	17.602.746
Forslag til resultatdisponering			-34.845	-34.845
<b>Bevæg. dagsværdireserver</b>				
Årets værdiregulering		1.137.985		1.137.985
<b>Skat af egenkapitalbevægelser</b>		<b>-250.357</b>		<b>-250.357</b>
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b>40.000</b>	<b>-1.679.367</b>	<b>20.094.896</b>	<b>18.455.529</b>

## Noter

	2025 kr.	2024 kr.
<b>1   Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	0	0

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

<b>2   Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	92.501	61.274
Finansielle omkostninger i øvrigt	2.902.338	3.072.944
	<b>2.994.839</b>	<b>3.134.218</b>

<b>3   Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-8.653	-53.152
Regulering af udskudt skat	-1.000	82.000
	<b>-9.653</b>	<b>28.848</b>

<b>4   Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2025		80.113.658
Kostpris 31. december 2025		<b>80.113.658</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2025		12.948.500
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2025		<b>12.948.500</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>		<b>93.062.158</b>

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.		Investerings- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2025		93.062.158

## Noter

### 4 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Selskabets ejendom er en investeringsejendom, som er beliggende i Odense. Ejendommen er anvendt til beboelse.

Ejendommen er 3.504 m<sup>2</sup>. Lejekontrakterne i ejendommen er med resterende uopsigelig lejeperioden på 3 måneder.

Ejendommen er udlejet ca. 98% udlejet pr. 31.12.2025

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 4.096 t.kr.

Det er væsentlig usikkerhed forbundet med fastlæggelsen af afkastkravet. Afkastkravet udgør 4,4% pr. 31.12.2025. En forøgelse af afkastkravet med 0,25%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 5.005 t.kr.

Ejendommen er værdiansat til 27 t.kr./m<sup>2</sup>.

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

### 5 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2024 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	64.290.026	1.700.000	57.421.144	65.921.144
Deposita	1.373.629	0	0	1.186.139
	<b>65.663.655</b>	<b>1.700.000</b>	<b>57.421.144</b>	<b>67.107.283</b>

## Noter

### 6 | Afledte finansielle instrumenter

I regnskabsposten afledte finansielle instrumenter under passiver indgår negativ dagsværdi af renteswap på 2.153 t.kr.

Renteswappen er indgået til sikring af fast rente på selskabets variabelt forrentede realkreditlån.

Renteswappen har en hovedstol på 68 mio. kr. og sikrer en fast rente på 3,62% i restløbetiden indtil 29.12.2028

Der modtages en variabel rente på 2,24 %.

Markedsværdien pr. 31.12.2025 er opgjort i henhold til dagsværdiopgørelse fra modparten som er selskabets bank.

Renteswappen er indgået med selskabets bank.

Valuta	Betaling/udløb	Tilgodehavende kr.	Gæld kr.	Sikringstransaktion kr.	Netto position kr.
DKK	24.10.2023/29.12.2028	4.625.027	6.778.061	68.000.000	-2.153.034
		<b>4.625.027</b>	<b>6.778.061</b>	<b>68.000.000</b>	<b>-2.153.034</b>

Sikringsinstrumenterne påvirker balance, resultatopgørelse og egenkapitalopgørelse således:

	Afledte finansielle instrumenter
Dagsværdi 31. december 2025: Forpligtelser	2.153.034
	<b>2.153.034</b>
Årets værdiregulering i egenkapitalen	1.137.985

### 7 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

#### 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 JE.D.ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

### 8 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Realkreditgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 93.062 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 1. maj 2021 ApS for 2025 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 øvrige administrationsomkostninger.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab gæld 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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

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

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

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 netprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.