

Ejendomsselskabet af 1. maj 2021 ApS

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

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 3. juni 2025

Leon Vad Laxy Christensen

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Erklæringer

Ledelsespåtegning 4

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 5-6

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 7

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse 8

Balance 9-10

Egenkapitalopgørelse 11

Noter 12-15

Anvendt regnskabspraksis 16-17

Selskabsoplysninger

Selskabet	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
Direktion	Lars Zülau Henriksen Jeppe Droob
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Dokken 8 6700 Esbjerg

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 3. juni 2025

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 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 3. juni 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jørn Jepsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne24824

Kasper Ladefoged
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne49042

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for ejendommen 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 de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, jf. omtale heraf i regnskabets note 4 og 9.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets drift resulterede i et overskud før skat på 134 t.kr., hvilket svarer til forventningerne

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		3.104.547	3.597.380
<hr/>			
Driftsresultat		3.104.547	3.597.380
<hr/>			
Andre finansielle indtægter		163.551	1.955.218
Øvrige finansielle omkostninger	2	-3.134.218	-3.102.226
Resultat før skat		133.880	2.450.372
<hr/>			
Skat af årets resultat	3	-28.848	-540.268
Årets resultat		105.032	1.910.104
<hr/>			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		105.032	1.910.104
I alt		105.032	1.910.104
<hr/>			

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		93.062.158	93.062.158
Materielle anlægsaktiver	4	93.062.158	93.062.158
Anlægsaktiver		93.062.158	93.062.158
<hr/>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		21.136	0
Andre tilgodehavender		17.708	19.474
Tilgodehavende selskabsskat		69.582	243.326
Tilgodehavender		108.426	262.800
Likvide beholdninger		0	163.600
Omsætningsaktiver		108.426	426.400
<hr/>			
Aktiver		93.170.584	93.488.558
<hr/>			

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		40.000	40.000
Dagsværdireserve for regnskabsmæssig sikring		-2.566.995	-2.508.743
Overført resultat		20.129.741	20.024.709
Egenkapital		17.602.746	17.555.966
<hr/>			
Hensættelser til udskudt skat		2.835.000	2.753.000
Hensatte forpligtelser		2.835.000	2.753.000
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		64.651.144	65.945.772
Deposita		1.186.139	1.445.600
Langfristede gældsforpligtelser	5	65.837.283	67.391.372
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		1.270.000	1.222.000
Gæld til pengeinstitutter		266.677	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		138.646	86.921
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.413.580	795.634
Gæld til kapitalinteresser		288.084	272.384
Afledte finansielle instrumenter	6	3.291.019	3.216.337
Anden gæld		227.549	194.944
Kortfristede gældsforpligtelser		6.895.555	5.788.220
Gældsforpligtelser		72.732.838	73.179.592
<hr/>			
Passiver		93.170.584	93.488.558

Eventualposter mv.	7
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8
Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling	9
Koncernregnskab	10

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Dagsværdi- reserve for regnskabs- mæssig sikring	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	40.000	-2.508.743	20.024.709	17.555.966
Forslag til resultatdisponering			105.032	105.032
Bevæg. dagsværdireserver				
Årets værdiregulering		-74.682		-74.682
Skat af egenkapitalbevægelser		16.430		16.430
Egenkapital 31. december 2024	40.000	-2.566.995	20.129.741	17.602.746

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1 Personalemkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	0	0

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

2 Øvrige finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	61.274	147.484
Finansielle omkostninger i øvrigt	3.072.944	2.954.742
	3.134.218	3.102.226

3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-53.152	464.268
Regulering af udskudt skat	82.000	76.000
	28.848	540.268

4 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2024	80.113.658
Kostpris 31. december 2024	80.113.658
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024	12.948.500
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024	12.948.500
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	93.062.158

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

kr.	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2024	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 m². Lejekontrakterne i ejendommen er med resterende uopsigelig lejeperioden på 3 måneder.

Ejendommen er udlejet 86% udlejet pr. 31.12.2024

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. 31.12.2024. 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./m².

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

5 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	65.921.144	1.270.000	60.159.000	67.167.772
Deposita	1.186.139	0	0	1.445.600
	67.107.283	1.270.000	60.159.000	68.613.372

Noter

6 | Afledte finansielle instrumenter

I regnskabsposten afledte finansielle instrumenter under passiver indgår negativ dagsværdi af renteswap på 3.291 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 2,66 %.

Markedsværdien pr. 31.12.2024 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	5.764.420	9.055.439	68.000.000	-3.291.019
		5.764.420	9.055.439	68.000.000	-3.291.019

Sikringsinstrumenterne påvirker balance, resultatopgørelse og egenkapitalopgørelse således:

	Afledte finansielle instrumenter
Dagsværdi 31. december 2024: Forpligtelser	3.291.019
	3.291.019
Årets værdiregulering i egenkapitalen	-74.682

7 | 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 administrationsselskab for sambeskatningen.

8 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

Noter

9 | Oplysninger om væsentlige usikkerheder 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

10 | Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Je.D.ApS cvr 18291533.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 1. maj 2021 ApS for 2024 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

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investerings ejendomme 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 nominel 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 netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.