



# Revisionscentret i Padborg

Godkendt Revisionsanpartsselskab . Møllegade 2 B<sup>ST</sup> . 6330 Padborg . CVR-nr. 25 85 97 66  
Tlf. 74 67 15 15 . Fax 74 67 25 15 . E-mail: padborg@revisor.dk . Offentligt godkendte revisorer

Erhvervsstyrelsen

## ÅRSRAPPORT 2018

Ejendomsselskabet Ewald ApS

Østerskovvej 2, Kollund

6340 Kruså

(4. regnskabsår)

CVR NR. 36 94 40 80

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på den ordinære generalforsamling afholdt i Kollund, den 3. maj 2019

  
Dirigent Michael Rabeck Lassen

DANSKE  
REVISORER

FSK<sup>®</sup>

# Indholdsfortegnelse

	<u>side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
<b>Erklæringer</b>	
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af regnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab for tiden 1. januar til 31. december 2018</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6-7
Resultatopgørelse for tiden 1. januar til 31. december 2018	8
Balance pr. 31. december 2018	9-10
Noter til årsregnskabet	11

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for selskabet Ejendomsselskabet Ewald ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

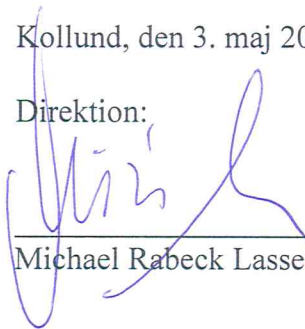
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2018.

Vi er endvidere af den opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de i beretningen omtalte forhold.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Kollund, den 3. maj 2019

Direktion:



---

Michael Rabeck Lassen



---

Kim Heisel Lassen

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Ewald ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Ewald ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske 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 Deres 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, De 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.

Padborg, den 3. maj 2019

Revisionscentret Padborg  
Godkendt Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 25 85 97 66



Kai Momme  
Reg. revisor cand merc  
Mne 1051

# Ledelsesberetning

## **Hovedaktiviteter**

Selskabets formål er udlejning af ejendomme samt enhver anden i forbindelse hermed forbunden virksomhed.

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årsregnskabet for 2018 er afsluttet med et overskud på kr. 9.940,-, hvilket af ledelsen anses for tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør pr. 31. december 2018 kr. 222.634,-.

## **Fremtid**

Selskabets ledelse forventer et positivt resultat i det kommende regnskabsår.

## **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets økonomiske stilling pr. 31. december 2018.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Smedegårdens Ejendomsselskabet Ewald ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B - virksomheder.

Årsregnskabet er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet og aktivernes værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet og forpligtelsernes værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges og som bekræfter eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjenesten

Bruttofortjenesten indeholder nettoomsætning med fradrag af direkte omkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning, der omfatter lejeindtægt på udlejningsejendomme med fradrag for omkostninger til reparation, vedligeholdelse, skatter, afgifter forsikringer og andre direkte omkostninger, indregnes løbende i resultatopgørelsen og periodeafgrænses ved regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger omfatter udgift til reklame, administration, fællesudgifter, tab på debitorer m.v.

#### Afskrivninger

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært over deres forventede brugstid:

Grunde og bygninger	50 år	Restværdi 65 %
Driftsmidler	5 år	Restværdi 0 %

Anskaffelser, der beløbsmæssigt er mindre end 13.500, er udgiftsført i resultatopgørelsen som mindre anskaffelser.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteudgifter samt realiserede og urealiserede kurstab og kursgevinster vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt finansielle omkostninger vedrørende lån m.v.

#### Skat af årets resultat

Årets selskabsskat består af årets aktuelle skat og forskydningen i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer på egenkapital.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris og med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktiver er klar til brug.

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

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse foretages nedskrivning af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til den vurderede nettosalgspris, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver vurderes årligt for indikatorer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis grupper af aktiver. Der foretages nedskrivning til genvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender er medregnet til nominal værdi minus nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver og gæld, omfatter afholdte omkostninger og indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Udbytte for regnskabsåret**

Udbytte som forventes udbetalt for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat er indregnet i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem de regnskabsmæssige og de skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktiverne henholdsvis afvikling af forpligtelserne

Udskudte skatteaktiver herunder skatteværdien af fremførselsberettigede underskud måles til den værdi, hvortil aktivet med overvejende sandsynlighed forventes at kunne realiseres ved udligning af skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser indenfor samme juridiske person måles. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudte skatter 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.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser er indregnet til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

## Resultatopgørelse for tiden 1. januar til 31. december 2018

Note	2018 <u>Kr.</u>	2017 <u>Kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>271.519</b>	<b>306.476</b>
Afskrivning anlægsaktiver	<u>-30.097</u>	<u>-30.703</u>
<b>Resultat af primær drift</b>	<b><u>241.422</u></b>	<b><u>275.773</u></b>
<b>Finansielle poster</b>		
Finansielle omkostninger	<u>-228.264</u>	<u>-161.340</u>
Finansielle poster i alt	<u>-228.264</u>	<u>-161.340</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>13.158</b>	<b>114.433</b>
Skat af årets resultat	<u>-3.218</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>9.940</u></b>	<b><u>114.433</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført til næste år	<u>9.940</u>	<u>114.433</u>
I alt	<u>9.940</u>	<u>114.433</u>



## Balance pr. 31. december 2018

### Aktiver

Note	2018 <u>Kr.</u>	2017 <u>Kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Ejendomme	4.081.989	3.462.575
Driftsmidler	<u>55.003</u>	<u>56.414</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>4.136.992</u></b>	<b><u>3.518.989</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>4.136.992</u></b>	<b><u>3.518.989</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser	0	4.200
Andre tilgodehavender	<u>2.229</u>	<u>4.000</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b><u>2.229</u></b>	<b><u>8.200</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>2.229</u></b>	<b><u>8.200</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>4.139.221</u></b>	<b><u>3.527.189</u></b>

## Balance pr. 31. december 2018

### Passiver

Note	2018 <u>Kr.</u>	2017 <u>Kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	<u>142.634</u>	<u>132.694</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>222.634</u></b>	<b><u>212.694</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Eventualskat	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		
Gæld pengeinstitut	3.733.885	3.213.362
Leverandører af varer og tjenesteydelser	19.803	8.000
Anden gæld	<u>162.899</u>	<u>93.133</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>3.916.587</u></b>	<b><u>3.314.495</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>4.139.221</u></b>	<b><u>3.527.189</u></b>
1 Pantsætninger, sikkerhedsstillelser m.v.		

## Noter til årsregnskabet

### 1 **Pantsætninger, sikkerhedsstillelser m.v.**

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut t.kr. 3.734,- har selskabet givet pant i grunde og bygninger på i alt t.kr 1.375,-. Bogført værdi af ejendomme udgør t.kr. 4.082,-.