



**Revisionscentret Padborg**  
Godkendt revisionsaktieselskab

Møllegade 2B st  
6330 Padborg

**T** 7467 1515

**E** padborg@revisor.dk

**W** www.revisor.dk

CVR nr. 29 69 56 36

*FSR - danske revisorer*

## Ejendomsselskabet Ewald ApS

Østerskovvej 2 Kollund  
6340 Kruså

CVR-nr. 36 94 40 80

**Årsrapport for perioden**  
**1. januar til 31. december 2022**  
**(8. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 15. februar 2023

---

Michael Rabeck Lassen  
dirigent

*Aabenraa  
Haderslev  
Padborg  
Ribe  
Sønderborg  
Tønder*

**Tal med os**

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	8
Balance 31. december 2022	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Ejendomsselskabet Ewald 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kollund, den 15. februar 2023

### Direktion

Michael Rabeck Lassen

Kim Heissel Lassen

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Ewald ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet Ewald ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Padborg, den 15. februar 2023

Revisionscentret Padborg  
Godkendt revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 29 69 56 36

Lars Duisberg Jørgensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34189

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet Ewald ApS  
Østerskovvej 2 Kollund  
6340 Kruså

CVR-nr.: 36 94 40 80

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Hjemsted: Kruså

### Direktion

Michael Rabeck Lassen  
Kim Heissel Lassen

### Revisor

Revisionscentret Padborg  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Møllegade 2B, st.  
6330 Padborg

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 74.089, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 476.246.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Ewald ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning, der omfatter lejeindtægt på udlejningsejendomme, indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomme, reklame, administration, fællesomkostninger mv.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

## Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Grunde og bygninger	50 år	1.422.000 kr
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0 kr

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

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

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Selskabsskat 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.



## Anvendt regnskabspraksis

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

Gældsforpligtelser er indregnet til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>335.991</b>	<b>373.805</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-29.194	-28.401
Andre driftsomkostninger		<u>0</u>	<u>-17.453</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>306.797</b>	<b>327.951</b>
Finansielle omkostninger		<u>-206.110</u>	<u>-212.924</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>100.687</b>	<b>115.027</b>
Skat af årets resultat		<u>-26.598</u>	<u>-32.516</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>74.089</u></b>	<b><u>82.511</u></b>
Overført resultat		<u>74.089</u>	<u>82.511</u>
		<b><u>74.089</u></b>	<b><u>82.511</u></b>

## Balance 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		5.136.918	5.165.063
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>1.050</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>5.136.918</b></u>	<u><b>5.166.113</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>5.136.918</b></u>	<u><b>5.166.113</b></u>
Andre tilgodehavender		<u>343</u>	<u>1.122</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>343</b></u>	<u><b>1.122</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>343</b></u>	<u><b>1.122</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>5.137.261</b></u></u>	<u><u><b>5.167.235</b></u></u>

## Balance 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		396.246	322.157
<b>Egenkapital</b>		<b><u>476.246</u></b>	<b><u>402.157</u></b>
Kreditinstitutter		4.422.149	4.544.804
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.000	27.800
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		51.576	61.459
Selskabsskat		24.598	32.516
Anden gæld		34.292	99
Deposita		110.400	98.400
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>4.661.015</u></b>	<b><u>4.765.078</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>4.661.015</u></b>	<b><u>4.765.078</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>5.137.261</u></b>	<b><u>5.167.235</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	1		

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	80.000	322.157	402.157
Årets resultat	0	74.089	74.089
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>80.000</b>	<b>396.246</b>	<b>476.246</b>

## Noter

### 1 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld har selskabet givet pant i grunde og bygninger på i alt. t.kr 1.950. Den bogførte værdi af ejendommene udgør t.kr. 1.902.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Kim Heissel Lassen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kim Heissel Lassen

Direktør

ID: 009717d5-c91f-4ca1-a713-6b0189cca695

Tidspunkt for underskrift: 15-02-2023 kl.: 18:52:35

Underskrevet med MitID



## Michael Rabeck Lassen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Michael Rabeck Lassen

Direktør

ID: 74b96468-5dc4-4c63-be37-c75e34b6f96c

Tidspunkt for underskrift: 15-02-2023 kl.: 18:22:10

Underskrevet med MitID



## Lars Duisberg Jørgensen

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Lars Duisberg Jørgensen

Revisor

ID: 80046972

Tidspunkt for underskrift: 16-02-2023 kl.: 02:02:39

Underskrevet med NemID

NEM ID

## Michael Rabeck Lassen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Michael Rabeck Lassen

Dirigent

ID: 74b96468-5dc4-4c63-be37-c75e34b6f96c

Tidspunkt for underskrift: 16-02-2023 kl.: 12:49:57

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 55a5a8pUMxh249412586

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).