

Ewapo Esbjerg ApS
Bøgevangen 9, 6715 Esbjerg N

Årsrapport for
5. maj 2018 - 4. maj 2019

CVR-nr. 89 44 29 15

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. september 2019.

Poul Vilhelm Merrild
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 5. maj 2018 - 4. maj 2019

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 5. maj 2018 - 4. maj 2019 for Ewapo Esbjerg ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 4. maj 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 5. maj 2018 - 4. maj 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018/19 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg N, den 9. september 2019

Direktion

Poul Vilhelm Merrild

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i Ewapo Esbjerg ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ewapo Esbjerg ApS for regnskabsåret 5. maj 2018 - 4. maj 2019 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.

Esbjerg, den 9. september 2019

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Mikkel Boeck Eisgart
statsautoriseret revisor
mne34371

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ewapo Esbjerg ApS
Bøgevangen 9
6715 Esbjerg N

CVR-nr.: 89 44 29 15
Stiftet: 3. marts 1980
Hjemsted: Esbjerg
Regnskabsår: 5. maj - 4. maj
39. regnskabsår

Direktion

Poul Vilhelm Merrild

Revisor

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Edison Park 4
6715 Esbjerg N

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb og salg af fast ejendom og værdipapirer.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 137 t.kr. mod 235 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -45 t.kr. mod 101 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ewapo Esbjerg ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger ved investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, Afkastsatserne (forretningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 5. maj - 4. maj

<u>Note</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
Bruttofortjeneste	136.754	235.348
Øvrige finansielle omkostninger	-188.998	-122.860
Resultat før skat	-52.244	112.488
1 Skat af årets resultat	6.900	-11.580
Årets resultat	-45.344	100.908
 Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	108.000	0
Overføres til overført resultat	0	100.908
Disponeret fra overført resultat	-153.344	0
Disponeret i alt	-45.344	100.908

Balance 4. maj

Aktiver		2019	2018
Note		<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	6.125.000	6.125.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.125.000</u>	<u>6.125.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>6.125.000</u>	<u>6.125.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	4.681	3.260
	Tilgodehavender i alt	<u>4.681</u>	<u>3.260</u>
	Likvide beholdninger	486.554	0
	Omsætningsaktiver i alt	<u>491.235</u>	<u>3.260</u>
	Aktiver i alt	<u>6.616.235</u>	<u>6.128.260</u>

Balance 4. maj

Passiver		2019	2018
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
3	Virksomhedskapital	200.000	200.000
4	Overført resultat	2.266.243	2.419.587
5	Foreslået udbytte for regnskabsåret	108.000	0
	Egenkapital i alt	<u>2.574.243</u>	<u>2.619.587</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	243.000	249.900
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>243.000</u>	<u>249.900</u>
Gældsforpligtelser			
6	Gæld til realkreditinstitutter	3.558.777	3.006.684
	Deposita	82.815	81.537
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.641.592</u>	<u>3.088.221</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	81.164	91.000
	Gæld til pengeinstitutter	0	30.843
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	27.216	20.962
	Selskabsskat	0	8.580
	Anden gæld	46.420	16.567
	Periodeafgrænsningsposter	2.600	2.600
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>157.400</u>	<u>170.552</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>3.798.992</u>	<u>3.258.773</u>
	Passiver i alt	<u>6.616.235</u>	<u>6.128.260</u>

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	8.580
Årets regulering af udskudt skat	<u>-6.900</u>	<u>3.000</u>
	<u>-6.900</u>	<u>11.580</u>

2. Investeringsejendomme

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 5,5

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 1.036 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 2.574 t.kr. til 1.514 t.kr.

	<u>4/5 2019</u>	<u>4/5 2018</u>
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>

Noter

	<u>4/5 2019</u>	<u>4/5 2018</u>
4. Overført resultat		
Overført resultat primo	2.419.587	2.318.679
Årets overførte overskud eller underskud	-153.344	100.908
	<u>2.266.243</u>	<u>2.419.587</u>
5. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte for regnskabsåret	108.000	0
	<u>108.000</u>	<u>0</u>
6. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.639.941	3.097.684
Heraf forfalder inden for 1 år	-81.164	-91.000
	<u>3.558.777</u>	<u>3.006.684</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>3.259.313</u>	<u>2.643.906</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.665 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 4. maj 2019 udgør 6.125 t.kr.

Selskabet har stillet sikkerhed på i alt 25 t.kr. til sikkerhed for forpligtelser overfor ejerforening med pant i ejerlejlighed, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 4. maj 2019 udgør 1.100 t.kr.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Poul Vilhelm Merrild

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-073625899952

IP: 87.49.xxx.xxx

2019-09-19 12:39:20Z

NEM ID 

Poul Vilhelm Merrild

Ledelse og dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-073625899952

IP: 87.49.xxx.xxx

2019-09-19 12:39:20Z

NEM ID 

Mikkel Boeck Eisgart

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:32285201-RID:1255077064666

IP: 77.233.xxx.xxx

2019-09-19 13:21:56Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: KBKMT-FC35U-6ZJWY-NSEAI-AEUDG-ZWDTK

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>