

Ewapo Esbjerg ApS
Bøgevangen 9, 6715 Esbjerg N

Årsrapport for
5. maj 2017 - 4. maj 2018

CVR-nr. 89 44 29 15

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

25 / 9 2018



Poul Vilhelm Merrild
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 5. maj 2017 - 4. maj 2018

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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 5. maj 2017 - 4. maj 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 5. maj 2017 - 4. maj 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017/18 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg N, den 17. september 2018

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 2017 - 4. maj 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 revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

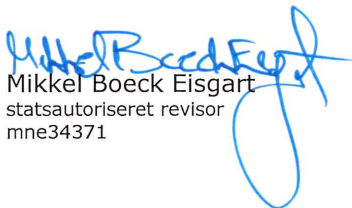
Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

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 17. september 2018

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
38. 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 235 t.kr. mod 242 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 101 t.kr. mod 135 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ewapo Esbjerg ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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".

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, måles til kostpris.

Tilgodehavender

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

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 nominal værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

Resultatopgørelse 5. maj - 4. maj

<u>Note</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
Bruttofortjeneste	235.348	241.796
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	3.228
Resultat før finansielle poster	235.348	245.024
Andre finansielle indtægter	0	4.981
Øvrige finansielle omkostninger	-122.860	-132.851
Resultat før skat	112.488	117.154
1 Skat af årets resultat	-11.580	18.100
Årets resultat	100.908	135.254
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	100.908	135.254
Disponeret i alt	100.908	135.254

Balance 4. maj

Aktiver		2018	2017
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>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	0	200.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>200.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>6.125.000</u>	<u>6.325.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	3.260	8.217
	Tilgodehavender i alt	<u>3.260</u>	<u>8.217</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.260</u>	<u>8.217</u>
	Aktiver i alt	<u>6.128.260</u>	<u>6.333.217</u>

Balance 4. maj

Passiver		2018	2017
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
3	Virksomhedskapital	200.000	200.000
4	Overført resultat	2.419.587	2.318.679
	Egenkapital i alt	<u>2.619.587</u>	<u>2.518.679</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	249.900	246.900
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>249.900</u>	<u>246.900</u>
Gældsforpligtelser			
5	Gæld til realkreditinstitutter	3.006.684	3.095.440
	Deposita	81.537	79.965
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.088.221</u>	<u>3.175.405</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	91.000	93.000
	Gæld til pengeinstitutter	30.843	252.821
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.962	20.410
	Selskabsskat	8.580	0
	Anden gæld	16.567	23.402
	Periodeafgrænsningsposter	2.600	2.600
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>170.552</u>	<u>392.233</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>3.258.773</u>	<u>3.567.638</u>
	Passiver i alt	<u>6.128.260</u>	<u>6.333.217</u>

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	8.580	0
Årets regulering af udskudt skat	<u>3.000</u>	<u>-18.100</u>
	<u>11.580</u>	<u>-18.100</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 798 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 2.620 t.kr. til 1.821 t.kr.

3. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital primo	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>

Noter

	<u>4/5 2018</u>	<u>4/5 2017</u>
4. Overført resultat		
Overført resultat primo	2.318.679	2.183.425
Årets overførte overskud eller underskud	<u>100.908</u>	<u>135.254</u>
	<u>2.419.587</u>	<u>2.318.679</u>

Noter

	<u>4/5 2018</u>	<u>4/5 2017</u>
5. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.097.684	3.188.440
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-91.000</u>	<u>-93.000</u>
	<u>3.006.684</u>	<u>3.095.440</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.643.906</u>	<u>2.724.708</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.098 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 4. maj 2018 udgør 6.125 t.kr.

Selskabet har stillet sikkerhed på alt 25 t.kr. til sikkerhed for forpligtelser overfor ejerforening med pant i ejerlejlighed, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 4. maj 2018 udgør 1.100 t.kr.