

Ewapo Esbjerg ApS
Bøgevangen 9, 6715 Esbjerg N

Årsrapport for
5. maj 2016 - 4. maj 2017

CVR-nr. 89 44 29 15

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. august 2017.



Poul Vilhelm Merrild
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 5. maj 2016 - 4. maj 2017

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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 5. maj 2016 - 4. maj 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 5. maj 2016 - 4. maj 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016/17 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg N, den 15. august 2017

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 2016 - 4. maj 2017 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 revisorer's Etske 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 15. august 2017

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01


Mikkel Boeck Eisgart
statsautoriseret revisor

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
37. 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 242 t.kr. mod 170 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 135 t.kr. mod -33 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 vedrørende investeringsejendomme

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 (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 acontoskatte. 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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Resultatopgørelse 5. maj - 4. maj

<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Bruttofortjeneste	241.795	170.179
Værdiregulering af investeringsejendomme	3.228	0
Andre finansielle indtægter	4.981	0
Øvrige finansielle omkostninger	-132.850	-203.273
Resultat før skat	117.154	-33.094
1 Skat af årets resultat	18.100	0
Årets resultat	135.254	-33.094
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	135.254	0
Disponeret fra overført resultat	0	-33.094
Disponeret i alt	135.254	-33.094

Balance 4. maj

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	6.125.000	6.121.772
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.125.000</u>	<u>6.121.772</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	200.000	238.960
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>200.000</u>	<u>238.960</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>6.325.000</u>	<u>6.360.732</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	8.217	0
Tilgodehavender i alt	<u>8.217</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>8.217</u>	<u>0</u>
Aktiver i alt	<u>6.333.217</u>	<u>6.360.732</u>

Balance 4. maj

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Egenkapital		
3 Virksomhedskapital	200.000	200.000
4 Overført resultat	2.318.679	2.183.425
Egenkapital i alt	2.518.679	2.383.425
 Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	246.900	265.000
Hensatte forpligtelser i alt	246.900	265.000
 Gældsforpligtelser		
5 Gæld til realkreditinstitutter	3.095.440	3.214.186
Deposita	79.965	77.265
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.175.405	3.291.451
Gældsforpligtelser	93.000	67.000
Gæld til pengeinstitutter	252.821	291.283
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.410	47.448
Anden gæld	23.402	12.525
Periodeafgrænsningsposter	2.600	2.600
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	392.233	420.856
Gældsforpligtelser i alt	3.567.638	3.712.307
 Passiver i alt	 6.333.217	 6.360.732

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
1. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	<u>-18.100</u>	<u>0</u>
	<u>-18.100</u>	<u>0</u>
	<u>4/5 2017</u>	<u>4/5 2016</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.

Ved fastsættelse af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:
 Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 5,5

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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 876 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 2.519 t.kr. til 1.643 t.kr.

Noter

	<u>4/5 2017</u>	<u>4/5 2016</u>
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	200.000	200.000
	200.000	200.000
4. Overført resultat		
Overført resultat primo	2.183.425	2.216.519
Årets overførte overskud eller underskud	135.254	-33.094
	2.318.679	2.183.425
5. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.188.440	3.281.186
Heraf forfalder inden for 1 år	-93.000	-67.000
	3.095.440	3.214.186
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	2.724.708	3.188.693

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.188 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 4. maj 2017 udgør 6.125 t.kr.

Selskabet har stillet sikkerhed på i alt 25 t.kr. til sikkerhed for forpligtelser overfor ejerforening med pant i i ejerlejlighed, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 4. maj 2017 udgør 1.100 t.kr.