

## **EWAPO ESBJERG ApS**

**Bøgevangen 9**

**6715 Esbjerg N**

**CVR-nummer 89442915**

### **Årsrapport**

**5. maj 2022 - 4. maj 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
Den 1. november 2023

---

Poul Vilhelm Merrild  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

EWAPO ESBJERG ApS  
Bøgevangen 9  
6715 Esbjerg N

Hjemstedskommune: Esbjerg  
CVR-nummer: 89442915  
Regnskabsperiode: 5. maj 2022 - 4. maj 2023

### Direktion

Poul Vilhelm Merrild

### Revisor

Dansk Revision Esbjerg  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Smedevej 33  
6710 Esbjerg V

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 5. maj 2022 - 4. maj 2023 for EWAPO ESBJERG ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 4. maj 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 5. maj 2022 - 4. maj 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg N, 31. oktober 2023

**Direktionen:**

Poul Vilhelm Merrild

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i EWAPO ESBJERG ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for EWAPO ESBJERG ApS for regnskabsåret 5. maj 2022 - 4. maj 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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

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

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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 V, 31. oktober 2023

### Dansk Revision Esbjerg

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 26993695

Claus Vium Jensen  
Statsautoriseret revisor  
mne33724

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har været udlejning af fast ejendom og investering i værdipapirer.

### Usikkerheder om indregning og måling

Værdien af selskabets ejendom er fastlagt på basis af beregnede kapitalværdier. I den udstrækning markedsrenten ændrer sig, eller ejendommens værdi i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændres.

		2022/23	2021/22
Note	<b>Resultatopgørelse</b>	DKK	1.000 DKK
	<b>Perioden 5. maj - 4. maj</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>147.510</b>	<b>158</b>
1	Personaleomkostninger	-13.402	-20
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-890.000	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-755.892</b>	<b>138</b>
	Finansielle indtægter	9.306	17
	Finansielle omkostninger	-57.040	-69
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-803.626</b>	<b>86</b>
2	Skat af årets resultat	137.278	-12
	<b>Årets resultat</b>	<b>-666.348</b>	<b>74</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Foreslået udbytte	117.800	114
	Overført resultat	-784.148	-41
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>-666.348</b>	<b>74</b>

Note	Balance	2022/23 DKK	2021/22 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 4. maj</b>		
3	Investeringsejendomme	4.300.000	5.190
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>4.300.000</b>	<b>5.190</b>
4	Andre værdipapirer og kapitalandele	283.623	291
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>283.623</b>	<b>291</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>4.583.623</b>	<b>5.481</b>
	Andre tilgodehavender	20.427	10
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>20.427</b>	<b>10</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>315.609</b>	<b>348</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>336.037</b>	<b>358</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>4.919.660</b>	<b>5.840</b>



Note	Balance	2022/23 DKK	2021/22 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 4. maj</b>		
6	Virksomhedskapital	200.000	200
	Overført resultat	1.358.403	2.143
	Foreslået udbytte	117.800	114
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.676.203</b>	<b>2.457</b>
	Hensættelser til udskudt skat	67.100	222
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>67.100</b>	<b>222</b>
7	Gæld til realkreditinstitutter	2.894.299	2.939
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.894.299</b>	<b>2.939</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	45.475	45
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	46.207	29
	Selskabsskat	32.823	26
	Anden gæld	154.612	115
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	2.941	6
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>282.057</b>	<b>221</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.176.357</b>	<b>3.161</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>4.919.660</b>	<b>5.840</b>
8	Usikkerhed ved indregning og måling		
9	Eventualforpligtelser		
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**Egenkapitaloppgørelse**

<b>Egenkapital</b>	<b>Virksom- hedskapi- tal</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte</b>	<b>I alt</b>
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 5. maj - 4. maj				
Saldo primo	200	2.143	114	2.457
Udbetalt udbytte	0	0	-114	-114
Årets resultat	0	-784	118	-666
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>200</b>	<b>1.358</b>	<b>118</b>	<b>1.676</b>

Noter	2022/23	2021/22
	DKK	1.000 DKK
<b>1</b>		
<b>Personaleomkostninger</b>		
Løn og gager	12.000	20
Øvrige personaleomkostninger	1.402	0
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>13.402</b>	<b>20</b>

Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).

<b>2</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	17.622	17
Regulering af udskudt skat	-194.300	-5
Regulering af tidl. års skat	39.400	0
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>-137.278</b>	<b>12</b>

### 3 Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Investeringsejendomme består af en ejendom beliggende i centrum af Esbjerg.

Ejendommen der anvendes til beboelsesformål indeholder 5 lejemål med et samlet areal på 381 m<sup>2</sup>.

Der er anvendt en kapitaliseringsfaktor svarende til et afkastkrav på 5,5% mod 5% sidste år.

En forøgelse af afkastkravet med 1%-point vil reducere dagsværdien med TDKK 653.

Den årlige leje udgør 977 kr./m<sup>2</sup> og ejendommen er værdiansat til 11.286 kr./m<sup>2</sup>.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Noter	2022/23	2021/22
	DKK	1.000 DKK
<b>4 Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Kostpris 5. maj	314.711	0
Tilgang i årets løb	5.585	315
Kostpris 4. maj	<u>320.296</u>	<u>315</u>
Værdireguleringer 5. maj	-23.334	0
Årets værdireguleringer	-13.339	-23
Værdireguleringer 4. maj	<u>-36.672</u>	<u>-23</u>
<b>Andre værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b><u>283.623</u></b>	<b><u>291</u></b>
<b>6 Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital, primo	200.000	200
<b>Virksomhedskapital i alt</b>	<b><u>200.000</u></b>	<b><u>200</u></b>
<b>7 Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Andels af gæld, der forfalder efter 5 år udgør TDKK 2.759.		
<b>8 Usikkerhed ved indregning og måling</b>		
Værdien af selskabets ejendom er fastlagt på basis af beregnede kapitalværdier. I den udstrækning markedsrenten ændrer sig, eller ejendommens værdi i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændres.		
<b>9 Eventualforpligtelser</b>		
Ingen.		
<b>10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 2.963, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 4. maj 2023 udgør TDKK 4.300.		

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå selskabet, og forpligtelsens 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Bruttofortjeneste

Lejeindtægter fratrukket omkostninger ved investeringsejendomme samt eksterne omkostninger, er sammen-draget i posten "Bruttofortjeneste".

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, re-aliserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed va-luta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

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

### Balancen

#### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejen-dom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved an-vendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager ud-gangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kom-mende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspej-les i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grund-lag af gældende markedforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggen-hed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsva-rende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens drift.

### Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele, som består af børsnoterede aktier, måles til dagsværdi på balancedagen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

# 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: a4f433e4-a1b9-48f3-aec1-5dbe8440313e

IP: 102.69.xxx.xxx

2023-11-01 10:37:46 UTC



## Claus Vium Jensen

DANSK REVISION ESBJERG GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB CVR:  
26993695

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 78939691-2504-40bd-9dc8-394707a1662c

IP: 188.120.xxx.xxx

2023-11-02 08:58:55 UTC



## Poul Vilhelm Merrild

Dirigent

Serienummer: a4f433e4-a1b9-48f3-aec1-5dbe8440313e

IP: 212.112.xxx.xxx

2023-11-03 16:04:57 UTC



Penneo dokumentnøgle: P8GEP-34GAA-D4D50-7X3LK-7TOLW-MY01P

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 tidsstempelt 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/validator>**