

**Ewapo Esbjerg ApS**  
**Bøgevangen 9, 6715 Esbjerg N**

---

**Årsrapport for**  
**5. maj 2021 - 4. maj 2022**

---

**CVR-nr. 89 44 29 15**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. oktober 2022.

---

**Poul Vilhelm Merrild**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

**Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 5. maj 2021 - 4. maj 2022**

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

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 5. maj 2021 - 4. maj 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 5. maj 2021 - 4. maj 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021/22 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg N, den 24. oktober 2022

**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 2021 - 4. maj 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 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 24. oktober 2022

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Mikkel Boeck Eisgart  
statsautoriseret revisor  
mne34371

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	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 42. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Poul Vilhelm Merrild
<b>Revisor</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Edison Park 4 6715 Esbjerg N

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Værdierne af selskabets ejendomme er fastlagt på basis af beregnede kapitalværdier. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdier tilsvarende ændres.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 158 t.kr. mod 238 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 74 t.kr. mod 194 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. 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.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

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, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

#### 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 pr. balancedagen.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

#### Periodeafgrænsningsposter

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

**Resultatopgørelse 5. maj - 4. maj**

<u>Note</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>157.702</b>	<b>238.200</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	140.000
2 Personaleomkostninger	-20.000	0
Andre driftsomkostninger	0	-125.000
Andre finansielle indtægter	16.856	0
Øvrige finansielle omkostninger	-69.043	-56.110
<b>Resultat før skat</b>	<b>85.515</b>	<b>197.090</b>
3 Skat af årets resultat	-11.848	-3.168
<b>Årets resultat</b>	<b>73.667</b>	<b>193.922</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	114.400	113.000
Overføres til overført resultat	0	80.922
Disponeret fra overført resultat	-40.733	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>73.667</b>	<b>193.922</b>

**Balance 4. maj**

<b>Aktiver</b>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Investeringsejendomme	5.190.000	5.190.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.190.000</u>	<u>5.190.000</u>
5	Andre værdipapirer og kapitalandele	291.377	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>291.377</u>	<u>0</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>5.481.377</u></b>	<b><u>5.190.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	10.220	9.907
	Tilgodehavender i alt	<u>10.220</u>	<u>9.907</u>
	Likvide beholdninger	<u>348.237</u>	<u>687.144</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>358.457</u></b>	<b><u>697.051</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>5.839.834</u></b>	<b><u>5.887.051</u></b>

**Balance 4. maj**

<b>Passiver</b>		
Note	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Egenkapital</b>		
6 Virksomhedskapital	200.000	200.000
7 Overført resultat	2.142.551	2.183.284
8 Foreslået udbytte for regnskabsåret	114.400	113.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>2.456.951</u></b>	<b><u>2.496.284</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	222.000	227.400
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>222.000</u></b>	<b><u>227.400</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
9 Gæld til realkreditinstitutter	2.939.418	2.984.610
Deposita	88.339	86.838
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.027.757</u>	<u>3.071.448</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	45.475	45.364
Leverandører af varer og tjenesteydelser	29.156	20.435
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	6.119	0
Selskabsskat	25.916	8.668
Anden gæld	26.460	14.852
Periodeafgrænsningsposter	0	2.600
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>133.126</u>	<u>91.919</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>3.160.883</u></b>	<b><u>3.163.367</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>5.839.834</u></b>	<b><u>5.887.051</u></b>

- 1 Usikkerhed ved indregning eller måling
- 11 Oplysninger om dagsværdi
- 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter

### 1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Værdierne af selskabets ejendomme er fastlagt på basis af beregnede kapitalværdier. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdier tilsvarende ændres.

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	20.000	0
	<u>20.000</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>0</u>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	17.248	8.668
Årets regulering af udskudt skat	-5.400	-5.500
	<u>11.848</u>	<u>3.168</u>
	<u>4/5 2022</u>	<u>4/5 2021</u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	4.157.472	4.964.582
Afgang i årets løb	0	-807.110
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>4.157.472</u>	<u>4.157.472</u>
Regulering til dagsværdi primo	1.032.528	1.210.418
Årets regulering til dagsværdi	0	140.000
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	0	-317.890
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<u>1.032.528</u>	<u>1.032.528</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>5.190.000</u>	<u>5.190.000</u>

## Noter

### 4. Investeringsejendomme (fortsat)

Investeringsejendomme består af en ejendom beliggende i centrum af Esbjerg. Ejendommen anvendes til beboelsesformål.

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.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

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

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 878 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 2.457 t.kr. til 1.772 t.kr.

En reduktion af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene forhøjes med 1.322 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive forhøjet fra de nuværende 2.457 t.kr. til 3.488 t.kr.

	<u>4/5 2022</u>	<u>4/5 2021</u>
<b>5. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Tilgang i årets løb	<u>291.377</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>291.377</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>291.377</u>	<u>0</u>

## Noter

	<u>4/5 2022</u>	<u>4/5 2021</u>
<b>6. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	200.000	200.000
	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
<b>7. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	2.183.284	2.102.362
Årets overførte overskud eller underskud	-40.733	80.922
	<u>2.142.551</u>	<u>2.183.284</u>
<b>8. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte primo	113.000	110.600
Udloddet udbytte	-113.000	-110.600
Udbytte for regnskabsåret	114.400	113.000
	<u>114.400</u>	<u>113.000</u>
<b>9. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.984.893	3.029.974
Heraf forfalder inden for 1 år	-45.475	-45.364
	<u>2.939.418</u>	<u>2.984.610</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.804.276</u>	<u>2.824.369</u>
<b>10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.009 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 4. maj 2022 udgør 5.190 t.kr.		

## Noter

---

### 11. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>	<u>Børsnoterede aktier</u>
Dagsværdi ultimo	5.190.000	291.377
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>0</u>	<u>-23.334</u>
Årets ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen	<u>0</u>	<u>0</u>



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.

## Poul Vilhelm Merrild

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-073625899952  
Tidspunkt for underskrift: 25-10-2022 kl.: 09:10:48  
Underskrevet med NemID

## Mikkel Boeck Eisgart

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1255077064666  
Tidspunkt for underskrift: 25-10-2022 kl.: 09:43:14  
Underskrevet med NemID

## Poul Vilhelm Merrild

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-073625899952  
Tidspunkt for underskrift: 26-10-2022 kl.: 16:49:17  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: ea5217qpnQ1248623502

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).