

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

---

**Årsrapport for**  
**5. maj 2020 - 4. maj 2021**

---

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. oktober 2021.

---

**Poul Vilhelm Merrild**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

**Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 5. maj 2020 - 4. maj 2021**

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

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 5. maj 2020 - 4. maj 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 5. maj 2020 - 4. maj 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020/21 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg N, den 4. oktober 2021

**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 2020 - 4. maj 2021 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 Etiske 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 4. oktober 2021

### **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 41. 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 238 t.kr. mod -12 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 194 t.kr. mod -53 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.

### 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”.

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter pr. balancedagen.

## 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).



## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>238.200</b>	<b>-11.950</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	140.000	0
Andre driftsomkostninger	-125.000	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-56.110	-51.431
<b>Resultat før skat</b>	<b>197.090</b>	<b>-63.381</b>
3 Skat af årets resultat	-3.168	10.100
<b>Årets resultat</b>	<b>193.922</b>	<b>-53.281</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	113.000	110.600
Overføres til overført resultat	80.922	0
Disponeret fra overført resultat	0	-163.881
<b>Disponeret i alt</b>	<b>193.922</b>	<b>-53.281</b>

**Balance 4. maj**

<b>Aktiver</b>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Investeringsejendomme	5.190.000	6.175.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.190.000</u>	<u>6.175.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>5.190.000</u></b>	<b><u>6.175.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	9.907	7.804
	Tilgodehavender i alt	<u>9.907</u>	<u>7.804</u>
	Likvide beholdninger	<u>687.144</u>	<u>187.775</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>697.051</u></b>	<b><u>195.579</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>5.887.051</u></b>	<b><u>6.370.579</u></b>

**Balance 4. maj**

<b>Passiver</b>		
Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>		
5 Virksomhedskapital	200.000	200.000
6 Overført resultat	2.183.284	2.102.362
7 Foreslået udbytte for regnskabsåret	113.000	110.600
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.496.284</b>	<b>2.412.962</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	227.400	232.900
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>227.400</b>	<b>232.900</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
8 Gæld til realkreditinstitutter	2.984.610	3.511.451
Deposita	86.838	86.040
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.071.448	3.597.491
Kortfristet del af langfristet gæld	45.364	64.676
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.435	45.088
Selskabsskat	8.668	0
Anden gæld	14.852	14.862
Periodeafgrænsningsposter	2.600	2.600
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	91.919	127.226
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.163.367</b>	<b>3.724.717</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>5.887.051</b>	<b>6.370.579</b>

1 Usikkerhed ved indregning eller måling

9 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>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	56.110	51.431
	<u>56.110</u>	<u>51.431</u>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	8.668	0
Årets regulering af udskudt skat	-5.500	-10.100
	<u>3.168</u>	<u>-10.100</u>
	<u>4/5 2021</u>	<u>4/5 2020</u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	4.964.582	4.914.582
Tilgang i årets løb	0	50.000
Afgang i årets løb	-807.110	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>4.157.472</u>	<u>4.964.582</u>
Regulering til dagsværdi primo	1.210.418	1.210.418
Årets regulering til dagsværdi	140.000	0
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	-317.890	0
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<u>1.032.528</u>	<u>1.210.418</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>5.190.000</u>	<u>6.175.000</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 2.496 t.kr. til 1.811 t.kr.

En reduktion af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene forøges med 1.322 t.kr. Egenkapitalen vil dermed forøges fra de nuværende 2.496 t.kr. til 3.527 t.kr.

### 5. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital primo	200.000	200.000
	200.000	200.000

## Noter

	<u>4/5 2021</u>	<u>4/5 2020</u>
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	2.102.362	2.266.243
Årets overførte overskud eller underskud	<u>80.922</u>	<u>-163.881</u>
	<b><u>2.183.284</u></b>	<b><u>2.102.362</u></b>
<b>7. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte primo	110.600	108.000
Udloddet udbytte	-110.600	-108.000
Udbytte for regnskabsåret	<u>113.000</u>	<u>110.600</u>
	<b><u>113.000</u></b>	<b><u>110.600</u></b>
<b>8. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.029.974	3.576.127
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-45.364</u>	<u>-64.676</u>
	<b><u>2.984.610</u></b>	<b><u>3.511.451</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.824.369</u>	<u>3.277.073</u>
<b>9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.054 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 4. maj 2021 udgør 5.150 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

### Ledelse og dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-073625899952

IP: 212.112.xxx.xxx

2021-10-11 11:30:39 UTC

NEM ID 

## Mikkel Boeck Eisgart

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Martinsen Statsautoriseret Revisionspar...

Serienummer: CVR:32285201-RID:1255077064666

IP: 77.233.xxx.xxx

2021-10-11 11:31:44 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: GU6LO-DWMIKM-VWMA2-IWOEE-JIBPG-DOQ7Q

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](mailto: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>