

Ewapo Esbjerg ApS
Bøgevangen 9, 6715 Esbjerg N

Årsrapport for
5. maj 2019 - 4. maj 2020

CVR-nr. 89 44 29 15

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. september 2020.

Poul Vilhelm Merrild
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 5. maj 2019 - 4. maj 2020

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 5. maj 2019 - 4. maj 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 5. maj 2019 - 4. maj 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019/20 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg N, den 25. september 2020

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 2019 - 4. maj 2020 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 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 25. september 2020

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
40. 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 bruttotab udgør -12 t.kr. mod 137 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -53 t.kr. mod -45 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende, men dog efter forventningerne.

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

Bruttotab

Bruttotab 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.

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

Investeringsjendomme 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”.

Investeringsjendomme 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).

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 samtidigt.

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>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
Bruttotab	-11.950	136.754
Øvrige finansielle omkostninger	-51.431	-188.998
Resultat før skat	-63.381	-52.244
1 Skat af årets resultat	10.100	6.900
Årets resultat	-53.281	-45.344
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	110.600	108.000
Disponeret fra overført resultat	-163.881	-153.344
Disponeret i alt	-53.281	-45.344

Balance 4. maj

Aktiver		<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	6.175.000	6.125.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.175.000</u>	<u>6.125.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>6.175.000</u>	<u>6.125.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	7.804	4.681
	Tilgodehavender i alt	<u>7.804</u>	<u>4.681</u>
	Likvide beholdninger	<u>187.775</u>	<u>486.554</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>195.579</u>	<u>491.235</u>
	Aktiver i alt	<u>6.370.579</u>	<u>6.616.235</u>

Balance 4. maj

Passiver		
Note	2020	2019
Egenkapital		
3 Virksomhedskapital	200.000	200.000
4 Overført resultat	2.102.362	2.266.243
5 Foreslået udbytte for regnskabsåret	110.600	108.000
Egenkapital i alt	2.412.962	2.574.243
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	232.900	243.000
Hensatte forpligtelser i alt	232.900	243.000
Gældsforpligtelser		
6 Gæld til realkreditinstitutter	3.511.451	3.558.777
Deposita	86.040	82.815
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.597.491	3.641.592
Kortfristet del af langfristet gæld	64.676	81.164
Leverandører af varer og tjenesteydelser	45.088	27.216
Anden gæld	14.862	46.420
Periodeafgrænsningsposter	2.600	2.600
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	127.226	157.400
Gældsforpligtelser i alt	3.724.717	3.798.992
Passiver i alt	6.370.579	6.616.235

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
1. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	-10.100	-6.900
	<u>-10.100</u>	<u>-6.900</u>
	<u>4/5 2020</u>	<u>4/5 2019</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	4.914.582	4.914.582
Tilgang i årets løb	50.000	0
Kostpris ultimo	<u>4.964.582</u>	<u>4.914.582</u>
Regulering til dagsværdi primo	1.210.418	1.210.418
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>1.210.418</u>	<u>1.210.418</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>6.175.000</u>	<u>6.125.000</u>

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.

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 1.124 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 2.413 t.kr. til 1.289 t.kr.

Noter

	<u>4/5 2020</u>	<u>4/5 2019</u>
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	200.000	200.000
	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
4. Overført resultat		
Overført resultat primo	2.266.243	2.419.587
Årets overførte overskud eller underskud	-163.881	-153.344
	<u>2.102.362</u>	<u>2.266.243</u>
5. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte primo	108.000	0
Udloddet udbytte	-108.000	0
Udbytte for regnskabsåret	110.600	108.000
	<u>110.600</u>	<u>108.000</u>
6. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.576.127	3.639.941
Heraf forfalder inden for 1 år	-64.676	-81.164
	<u>3.511.451</u>	<u>3.558.777</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>3.277.073</u>	<u>3.259.313</u>
7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.600 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 4. maj 2020 udgør 6.175 t.kr.		

Selskabet har stillet sikkerhed på i alt 25 t.kr. til sikkerhed for forpligtelser overfor ejerforening med pant i ejerlejlighed, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 4. maj 2019 udgør 1.100 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

2020-09-25 14:31:57Z

NEM ID 

Mikkel Boeck Eisgart

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:32285201-RID:1255077064666

IP: 77.233.xxx.xxx

2020-09-28 05:41:58Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: LKVU1-CKL3W-AUEH5-ZE4F4-HX1YG-2Y3U7

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>. 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>