



**Revisionscentret
Aabenraa & Padborg**

Godkendt revisionsaktieselskab

Tal med os

*Aabenraa
Padborg
Ribe
Sønderborg
Tønder*

Ejendomsselskabet Ewald ApS

**Kirkebakken 23
6200 Aabenraa**

CVR-nr. 36 94 40 80

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2025
(11. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 3. marts 2026

Michael Rabeck Lassen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025	7
Balance 31. december 2025	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Ejendomsselskabet Ewald ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabenraa, den 3. marts 2026

Direktion

Michael Rabeck Lassen

Kim Heissel Lassen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Ewald ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet Ewald ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Padborg, den 3. marts 2026

Revisionscentret Padborg
Godkendt revisionsaktieselskab
CVR-nr. 29 69 56 36

Lars Duisberg Jørgensen
Statsautoriseret revisor
mne34189

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Ewald ApS
Kirkebakken 23
6200 Aabenraa

CVR-nr.: 36944080

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025

Hjemsted: Aabenraa

Direktion

Michael Rabeck Lassen
Kim Heissel Lassen

Revisor

Revisionscentret Padborg
Godkendt revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 29695636
Møllegade 2B, st.
6330 Padborg

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Ewald ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2025 er aflagt i kr.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning med tillæg af andre driftsindtægter og med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning, der omfatter lejeindtægt på udlejningsejendomme, indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomme, reklame, administration, fællesomkostninger mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Grund og bygninger	50 år	1.422.000 kr

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes 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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser er indregnet til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Bruttofortjeneste	3	826.431	453.048
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-29.239</u>	<u>-27.929</u>
Resultat før finansielle poster		797.192	425.119
Finansielle omkostninger		<u>-289.268</u>	<u>-337.362</u>
Resultat før skat		507.924	87.757
Skat af årets resultat		<u>-93.258</u>	<u>-21.494</u>
Årets resultat		<u>414.666</u>	<u>66.263</u>
Overført resultat		<u>414.666</u>	<u>66.263</u>
		<u>414.666</u>	<u>66.263</u>

Balance 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
		kr.	kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		<u>4.318.601</u>	<u>5.116.360</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>4.318.601</u>	<u>5.116.360</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>4.318.601</u>	<u>5.116.360</u>
Andre tilgodehavender		<u>17.500</u>	<u>6.332</u>
Tilgodehavender		<u>17.500</u>	<u>6.332</u>
Likvide beholdninger		<u>1.315.000</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.332.500</u>	<u>6.332</u>
Aktiver i alt		<u><u>5.651.101</u></u>	<u><u>5.122.692</u></u>

Balance 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		<u>827.146</u>	<u>412.480</u>
Egenkapital		<u>907.146</u>	<u>492.480</u>
Kreditinstitutter		4.373.521	4.381.499
Leverandører af varer og tjenesteydelser		122.625	18.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		40.069	91.069
Selskabsskat		85.258	16.494
Anden gæld		39.682	9.750
Deposita		<u>82.800</u>	<u>113.400</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>4.743.955</u>	<u>4.630.212</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>4.743.955</u>	<u>4.630.212</u>
Passiver i alt		<u>5.651.101</u>	<u>5.122.692</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	80.000	412.480	492.480
Årets resultat	<u>0</u>	<u>414.666</u>	<u>414.666</u>
Egenkapital 31. december 2025	<u>80.000</u>	<u>827.146</u>	<u>907.146</u>

Noter

1 Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendomme.

2 Personaleomkostninger

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit

<u>2025</u>	<u>2024</u>
kr.	kr.
<u>0</u>	<u>0</u>

3 Særlige poster

Der er i regnskabsåret realiseret en fortjenste ved slag af en ejendom på t.kr. 473.
Fortjensten er indregnet under andre driftsindtægter.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld har selskabet givet pant i grunde og bygninger på i alt. t.kr 1.950. Den bogførte værdi af ejendommene udgør t.kr. 1.095

De likvide beholdninger på t.kr. 1.315 udgør deponeringsbeløb i forbindelse med ejendomssalg.