

EWAPO ESBJERG ApS

Bøgevangen 9

6715 Esbjerg N

CVR-nr.: 89442915

Årsrapport for

5. maj 2024 - 4. maj 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. oktober 2025

Poul Vilhelm Merrild
Dirigent

**DGGi**
INDEPENDENT MEMBER

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapporten	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse 5. maj 2024 - 4. maj 2025	6
Balance pr. 4. maj 2025	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	EWAPO ESBJERG ApS Bøgevangen 9 6715 Esbjerg N
	CVR-nr.: 89442915 Hjemsted: Esbjerg Stiftelsesdato: 3. marts 1980 Regnskabsperiode: 5. maj 2024 - 4. maj 2025
Direktion	Poul Vilhelm Merrild, Direktionen
Revisor	Dansk Revision Esbjerg Godkendt revisionsaktieselskab Smedevej 33 6710 Esbjerg
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 17. oktober 2025 på selskabets adresse.

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 5. maj 2024 - 4. maj 2025 for EWAPO ESBJERG ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 4. maj 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 5. maj 2024 - 4. maj 2025.

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

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsperioden 5. maj 2024 - 4. maj 2025 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg N, den 12. oktober 2025

Direktion

Poul Vilhelm Merrild
Direktionen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i EWAPO ESBJERG ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for EWAPO ESBJERG ApS for regnskabsåret 5. maj 2024 - 4. maj 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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 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 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 V, den 12. oktober 2025

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.

Resultatopgørelse 5. maj 2024 - 4. maj 2025

Note	2024/25 kr	2023/24 kr
	<u>152.403</u>	<u>-55.613</u>
Bruttofortjeneste		
Personaleomkostninger	2 <u>-12.200</u>	<u>-4.000</u>
Resultat før finansielle poster	140.203	-59.613
Andre finansielle indtægter	13.305	25.888
Finansielle omkostninger	<u>-129.431</u>	<u>-49.586</u>
Resultat før skat	24.077	-83.311
Skat af årets resultat	3 <u>-5.600</u>	<u>18.200</u>
Årets resultat	18.477	-65.111

Forslag til resultatdisponering	2024/25 kr	2023/24 kr
Ordinært udbytte	<u>0</u>	<u>122.000</u>
Overført resultat	<u>18.477</u>	<u>-187.111</u>
Resultatdisponering i alt	18.477	-65.111

Balance 4. maj 2025

	Note	2024/25 kr	2023/24 kr
Aktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	5	4.300.000	4.300.000
Finansielle anlægsaktiver			
Andre værdipapirer og kapitalandele	5	314.231	303.789
Anlægsaktiver i alt		<u>4.614.231</u>	<u>4.603.789</u>
Tilgodehavender			
Selskabsskat		10.495	0
Andre tilgodehavender		14.780	23.415
Tilgodehavender i alt		<u>25.275</u>	<u>23.415</u>
Likvide beholdninger		41.254	66.197
Omsætningsaktiver i alt		<u>66.529</u>	<u>89.612</u>
Aktiver i alt		<u>4.680.760</u>	<u>4.693.401</u>

Balance 4. maj 2025

	Note	2024/25 kr	2023/24 kr
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført resultat		1.189.768	1.171.291
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	122.000
Egenkapital i alt		1.389.768	1.493.291
Hensatte forpligtelser			
Hensættelse til udskudt skat		54.500	48.900
Hensatte forpligtelser i alt		54.500	48.900
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	4	2.831.305	2.850.288
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	2.831.305	2.850.288
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til kreditinstitutter		32.828	45.475
Modtagne forudbetalinger fra kunder		20.271	19.540
Leverandører af varer og tjenesteydelser		28.891	22.723
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		229.589	81.104
Selskabsskat		0	12.558
Anden gæld		93.608	119.522
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		405.187	300.922
Gældsforpligtelser i alt		3.236.492	3.151.210
Passiver i alt		4.680.760	4.693.401
Dagsværdioplysninger	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	Ultimo
	kr	kr	kr	kr
Egenkapital, primo	200.000	1.171.291	122.000	1.493.291
Betalt udbytte	0	0	-122.000	-122.000
Årets resultat	0	18.477	0	18.477
Egenkapital, ultimo	200.000	1.189.768	0	1.389.768

Noter

1. Usikkerhed ved 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.

2. Personaleomkostninger

	2024/25 kr	2023/24 kr
Lønninger	12.200	4.000
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede medarbejdere	0	0

3. Skat af årets resultat

	2024/25 kr	2023/24 kr
Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat tidligere år	5.600	-18.200
I alt	5.600	-18.200

4. Langfristede gældsforpligtelser

Den samlede langfristede gæld der forfalder efter 5 år er: 2.710.158 kr

Noter

5. Dagsværdioplysninger

2024/25

	Investerings- ejendomme til dagsværdi kr	Andre værdipapirer og kapitalandele kr
Dagsværdi ultimo	4.300.000	314.231
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen (netto)		1.904

Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme sker til dagsværdi opgjort efter normalindtjeningsmodellen med relevante eksterne observationer. Værdiansættelsen af investeringsejendommene i året 2025 baseret på nedenstående afkastprocenter:
Erhvervsejendomme: 5,5% (sidste år 5,5%)

Investeringssejendomme består af en ejendom beliggende i centrum af Esbjerg. Ejendommen der anvendes til beboelsesformål indeholder 5 lejemål med et samlet areal på 381 m². Værdiansættelsen af investeringsejendommene har indflydelse på såvel egenkapital som årets resultat. En forøgelse i afkastprocenten på 1% ville i året 2025 have medført en ændret negativ værdiansættelse af selskabets ejendomme på TDKK 649.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 2.864, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 4. maj 2025 udgør TDKK 4.300.

Noter

7. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EWAPO ESBJERG ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Klassifikationen af regnskabsposten "personaleomkostninger" er ændret, således at visse indtægtsarter og omkostningsarter, der hidtil er blevet indregnet under personaleomkostninger fremover indregnes under regnskabsposterne "andre driftsindtægter" og "andre eksterne omkostninger".

Den foretagne klassifikationsændring har ingen beløbsmæssig effekt på årets resultat eller balancen for hverken indeværende eller forrige regnskabsår. Sammenligningstillene er tilpasset den ændrede klassifikation.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste eller -tab

Lejeindtægter fratrukket omkostninger ved investeringsejendomme samt eksterne omkostninger, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste" nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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.

Andre eksterne omkostninger

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

Noter

7. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Personaleomkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

Noter

7. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme til dagsværdi

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger. Efter første indregning måles investeringsejendommene til dagsværdi.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt 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 kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforshold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

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.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

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

Noter

7. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele der er anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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 gælds metode 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 nettorealiseringsværdi. 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser består af udskudt skat.

Noter

7. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Prioritetsgæld er målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.