

# **Emaja Estate Invest ApS**

**Følfodvej 11**

**9970 Strandby**

**CVR-nr. 36 49 21 39**

**Årsrapport for 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 1. februar 2019

---

Jørn Kristiansen

dirigent

## Indholdsfortegnelse

|   | <b>Side</b> |
|---|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                              |             |
| Ledelsespåtegning                               | 1           |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2           |
| <br>  |             |
| <b>Ledelsesberetning</b>                        |             |
| Ledelsesberetning                               | 3           |
| <br>  |             |
| <b>Årsregnskab</b>                              |             |
| Anvendt regnskabspraksis                        | 4           |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018 | 7           |
| Balance pr. 31. december 2018                   | 8           |
| Noter til årsrapporten                          | 10          |

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Emaja Estate Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2019 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Strandby, den 1. februar 2019

### **Direktion**

Jørn Kristiansen  
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i Emaja Estate Invest ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Emaja Estate Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske 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 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederikshavn, den 1. februar 2019

PJ Revision  
statsautoriseret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 33 86 10 44

Per Svenningsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne8936

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er drift og udlejning af lejligheder og ejendomme både til private og erhverv.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 2.969.931, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 3.709.008.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Emaja Estate Invest ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i kr.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, lokaleomkostninger, salgsomkostninger og administrationsomkostninger

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Nettoomsætning**

Indtægter ved udlejning af udlejningsejendomme indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **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 realkreditlån 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninge og driftsmateriel og inventar 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:

|                  |    |    |      |
|------------------|----|----|------|
| Øvrige bygninger | 50 | år | 60 % |
|------------------|----|----|------|

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

## **Anvendt regnskabspraksis**

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

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til kostpris.

### **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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018

|   | <u>Note</u> | <u>2018</u><br>kr.      | <u>2017</u><br>kr.    |
|---|-------------|-------------------------|-----------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>  |             | <b>3.634.171</b>        | <b>1.343.397</b>      |
| Personaleomkostninger   |             | -3.360                  | 0                     |
| <b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>                |             | <b>3.630.811</b>        | <b>1.343.397</b>      |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver |             | -71.229                 | -98.917               |
| <b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>        |             | <b>3.559.582</b>        | <b>1.244.480</b>      |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                            |             | <b>3.559.582</b>        | <b>1.244.480</b>      |
| Finansielle indtægter   |             | 592.380                 | 0                     |
| Finansielle omkostninger  |             | -391.950                | -455.295              |
| <b>Resultat før skat</b>  |             | <b>3.760.012</b>        | <b>789.185</b>        |
| Skat af årets resultat  | 1           | -790.081                | -173.799              |
| <b>Årets resultat</b>   |             | <b><u>2.969.931</u></b> | <b><u>615.386</u></b> |
| Overført resultat   |             | 2.969.931               | 615.386               |
|   |             | <b><u>2.969.931</u></b> | <b><u>615.386</u></b> |

## Balance pr. 31. december 2018

|                                 | <u>Note</u> | <u>2018</u><br>kr.             | <u>2017</u><br>kr.              |
|---------------------------------|-------------|--------------------------------|---------------------------------|
| <b>Aktiver</b>                  |             |                                |                                 |
| Grunde og bygninger             |             | <u>8.635.435</u>               | <u>12.085.486</u>               |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> | 2           | <u><b>8.635.435</b></u>        | <u><b>12.085.486</b></u>        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>      |             | <u><b>8.635.435</b></u>        | <u><b>12.085.486</b></u>        |
| Andre tilgodehavender           |             | <u>93.175</u>                  | <u>0</u>                        |
| <b>Tilgodehavender</b>          |             | <u><b>93.175</b></u>           | <u><b>0</b></u>                 |
| <b>Likvide beholdninger</b>     |             | <u><b>158.609</b></u>          | <u><b>0</b></u>                 |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>  |             | <u><b>251.784</b></u>          | <u><b>0</b></u>                 |
| <b>Aktiver i alt</b>            |             | <u><u><b>8.887.219</b></u></u> | <u><u><b>12.085.486</b></u></u> |

## Balance pr. 31. december 2018

|  | <u>Note</u> | <u>2018</u><br>kr.      | <u>2017</u><br>kr.       |
|--|-------------|-------------------------|--------------------------|
| <b>Passiver</b>                          |             |                         |                          |
| Virksomhedskapital                       |             | 50.000                  | 50.000                   |
| Overført resultat                        |             | 3.659.008               | 689.077                  |
| <b>Egenkapital</b>                       | 3           | <b><u>3.709.008</u></b> | <b><u>739.077</u></b>    |
| Hensættelse til udskudt skat             |             | 34.261                  | 29.822                   |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>      |             | <b><u>34.261</u></b>    | <b><u>29.822</u></b>     |
| Banker                                   |             | 19.551                  | 4.390.650                |
| Gæld til realkreditinstitutter           |             | 4.105.000               | 6.238.000                |
| Anden gæld                               |             | 0                       | 216.808                  |
| Deposita                                 |             | 90.000                  | 0                        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>   |             | <b><u>4.214.551</u></b> | <b><u>10.845.458</u></b> |
| Banker                                   |             | 0                       | 271.352                  |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser |             | 19.699                  | 29.500                   |
| Selskabsskat                             |             | 779.642                 | 124.490                  |
| Anden gæld                               |             | 130.058                 | 45.787                   |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>   |             | <b><u>929.399</u></b>   | <b><u>471.129</u></b>    |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          |             | <b><u>5.143.950</u></b> | <b><u>11.316.587</u></b> |
| <b>Passiver i alt</b>                    |             | <b><u>8.887.219</u></b> | <b><u>12.085.486</u></b> |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser    | 4           |                         |                          |

## Noter til årsrapporten

### 1 Skat af årets resultat

|                     |                |                |
|---------------------|----------------|----------------|
| Årets aktuelle skat | 785.642        | 138.490        |
| Årets udskudte skat | 4.439          | 35.309         |
|                     | <u>790.081</u> | <u>173.799</u> |

### 2 Materielle anlægsaktiver

|  | <u>Grunde og<br/>bygninger</u> |
|--|--------------------------------|
| Kostpris 1. januar 2018                          | 12.364.654                     |
| Tilgang i årets løb                              | 316.350                        |
| Afgang i årets løb                               | <u>-3.777.335</u>              |
| Kostpris 31. december 2018                       | <u>8.903.669</u>               |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2018             | 279.169                        |
| Årets afskrivninger                              | 71.229                         |
| Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver | <u>-82.164</u>                 |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2018          | <u>268.234</u>                 |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>   | <b><u>8.635.435</u></b>        |

### 3 Egenkapital

|                                      | <u>Virksomheds-<br/>kapital</u> | <u>Overført<br/>resultat</u> | <u>I alt</u>            |
|--------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|-------------------------|
| Egenkapital 1. januar 2018           | 50.000                          | 689.077                      | 739.077                 |
| Årets resultat                       | 0                               | 2.969.931                    | 2.969.931               |
| <b>Egenkapital 31. december 2018</b> | <b><u>50.000</u></b>            | <b><u>3.659.008</u></b>      | <b><u>3.709.008</u></b> |

## Noter til årsrapporten

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.105, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2018 udgør t.kr. 8.635.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve til sikkerhed for bankgæld.