

Emaja Estate Invest ApS

Følfodvej 11

9970 Strandby

CVR-nr. 36 49 21 39

Årsrapport for 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 31. januar 2020

Jørn Kristiansen

dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019	7
Balance pr. 31. december 2019	8
Noter til årsrapporten	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2020 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 31. januar 2020

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 2019 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 31. januar 2020

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 2019 udviser et overskud på kr. 25.032, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 3.734.041.

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 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 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

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.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til kostpris.

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 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 proventet 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 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Bruttofortjeneste		258.826	3.634.171
Personaleomkostninger		0	-3.360
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		258.826	3.630.811
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-72.653	-71.229
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		186.173	3.559.582
Resultat før finansielle poster		186.173	3.559.582
Finansielle indtægter		0	592.380
Finansielle omkostninger		-140.969	-391.950
Resultat før skat		45.204	3.760.012
Skat af årets resultat	1	-20.172	-790.081
Årets resultat		25.032	2.969.931
Overført resultat		25.032	2.969.931
		25.032	2.969.931

Balance pr. 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		<u>8.740.780</u>	<u>8.635.435</u>
Materielle anlægsaktiver	2	<u>8.740.780</u>	<u>8.635.435</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>8.740.780</u>	<u>8.635.435</u>
Andre tilgodehavender		83.743	93.175
Selskabsskat		25.272	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>31.364</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>140.379</u>	<u>93.175</u>
Likvide beholdninger		<u>24.000</u>	<u>158.609</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>164.379</u>	<u>251.784</u>
Aktiver i alt		<u><u>8.905.159</u></u>	<u><u>8.887.219</u></u>

Balance pr. 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		3.684.041	3.659.008
Egenkapital	3	<u>3.734.041</u>	<u>3.709.008</u>
Hensættelse til udskudt skat		51.705	34.261
Hensatte forpligtelser i alt		<u>51.705</u>	<u>34.261</u>
Banker		73.431	19.551
Gæld til realkreditinstitutter		4.031.169	4.105.000
Deposita		90.000	90.000
Langfristede gældsforpligtelser		<u>4.194.600</u>	<u>4.214.551</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	19.699
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.122	0
Selskabsskat		0	779.642
Anden gæld		908.691	130.058
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>924.813</u>	<u>929.399</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>5.119.413</u>	<u>5.143.950</u>
Passiver i alt		<u>8.905.159</u>	<u>8.887.219</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Noter til årsrapporten

	2019	2018
	kr.	kr.
1 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	2.728	785.642
Årets udskudte skat	17.444	4.439
	20.172	790.081

2 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2019	8.903.667
Tilgang i årets løb	178.000
Kostpris 31. december 2019	9.081.667
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	268.234
Årets afskrivninger	72.653
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	340.887
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	8.740.780

3 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	50.000	3.659.009	3.709.009
Årets resultat	0	25.032	25.032
Egenkapital 31. december 2019	50.000	3.684.041	3.734.041

Noter til årsrapporten

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.037, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2019 udgør t.kr. 8.740.

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