

Emaja Estate Invest ApS

**Niels Tvillings Vej 6
9970 Strandby**

CVR-nr. 36 49 21 39

Årsrapport for 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 28. april 2022

Jørn Kristiansen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2022 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 28. april 2022

Direktion

Jørn Kristiansen
direktør

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

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Emaja Estate Invest ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Emaja Estate Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter 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 revisors 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.

Hjørring, den 28. april 2022

Abrahamsen Revision
Statsautoriseret revisor
CVR-nr. 41 10 94 83

Jesper Abrahamsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne47263

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investeringsvirksomhed og udlejning af ejendomme samt dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2021 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et underskud på kr. 586.408, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 2.708.661.

Selskabets resultat er påvirket negativt med ca. 400 tkr. i form af tab på investeringer samt ca. 100 tkr. vedrørende salg af ejendomme. Tabet vedrørende ejendommene er realiseret, da det har været nødvendigt for at fremskaffe likviditet.

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 2021 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 2021 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

Bruttotab

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

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

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

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Af- og nedskrivninger

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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:

Aktiver med en kostpris på under kr. 30.700 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde. Færdiggørelsesgraden opgøres som andelen af de afholdte omkostninger i forhold til forventede samlede omkostninger på det enkelte igangværende arbejde.

Anvendt regnskabspraksis

Når salgsværdien på et enkelt igangværende arbejde ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser. Nettoaktiver udgøres af summen af de igangværende arbejder, hvor salgsværdien af det udførte arbejde overstiger acontofaktureringer. Nettoforpligtelser udgøres af summen af de igangværende arbejder, hvor acontofaktureringer overstiger salgsværdien.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de afholdes.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettoprovenuet 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 nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Bruttotab		-204.556	-113.850
Personaleomkostninger	1	-136.240	0
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		-340.796	-113.850
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		0	-15.423
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		-340.796	-129.273
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		82.448	215.219
Resultat før finansielle poster		-258.348	85.946
Nedskrivning af finansielle aktiver		-133.000	-141.705
Finansielle omkostninger		-378.873	-57.316
Resultat før skat		-770.221	-113.075
Skat af årets resultat		183.813	-76.521
Årets resultat		-586.408	-189.596
Overført resultat		-586.408	-189.596
		-586.408	-189.596

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	5.303.461	5.000.000
Grunde og bygninger	4	<u>0</u>	<u>1.835.291</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>5.303.461</u>	<u>6.835.291</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>5.303.461</u>	<u>6.835.291</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		62.665	0
Igangværende arbejder for fremmed regning		73.475	0
Andre tilgodehavender		9.125	0
Udskudt skatteaktiv		144.711	0
Selskabsskat		0	64.812
Periodeafgrænsningsposter		<u>65.029</u>	<u>32.849</u>
Tilgodehavender		<u>355.005</u>	<u>97.661</u>
Værdipapirer		<u>12.585</u>	<u>0</u>
Værdipapirer		<u>12.585</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>998.130</u>	<u>302.438</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.365.720</u>	<u>400.099</u>
Aktiver i alt		<u><u>6.669.181</u></u>	<u><u>7.235.390</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		<u>2.658.661</u>	<u>3.245.069</u>
Egenkapital		<u>2.708.661</u>	<u>3.295.069</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>0</u>	<u>39.038</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>0</u>	<u>39.038</u>
Gæld til realkreditinstitutter		2.090.015	3.046.944
Deposita		<u>60.900</u>	<u>129.750</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>2.150.915</u>	<u>3.176.694</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	102.588	267.465
Kreditinstitutter		79.077	65.557
Leverandører af varer og tjenesteydelser		137.027	18.984
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		418.046	0
Anden gæld		32.867	372.583
Periodeafgrænsningsposter		<u>1.040.000</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.809.605</u>	<u>724.589</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>3.960.520</u>	<u>3.901.283</u>
Passiver i alt		<u><u>6.669.181</u></u>	<u><u>7.235.390</u></u>

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	3.245.069	3.295.069
Årets resultat	0	-586.408	-586.408
Egenkapital 31. december 2021	<u>50.000</u>	<u>2.658.661</u>	<u>2.708.661</u>

Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	116.820	0
Pensioner	18.000	0
Andre omkostninger til social sikring	<u>1.420</u>	<u>0</u>
	<u>136.240</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
2 Oplysning om dagsværdi		
Investeringsejendomme		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>5.221.265</u>	<u>4.784.781</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>82.196</u>	<u>215.219</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>5.303.461</u>	<u>5.000.000</u>

Noter

3 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2021	5.233.230
Tilgang i årets løb	518.739
Afgang i årets løb	<u>-297.474</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>5.454.495</u>
Værdireguleringer 1. januar 2021	-233.230
Årets værdireguleringer	<u>82.196</u>
Værdireguleringer 31. december 2021	<u>-151.034</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u><u>5.303.461</u></u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets 4 investeringsejendomme er boligejendomme beliggende i Frederikshavn og Strandby. Ejendommene er alle nyistandsatte og har en central beliggenhed i de respektive byer.

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Tomgangslejen er fastlagt til 2 % af lejeindtægterne.

Driftsomkostningerne udgør mellem 13 % og 23 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør mellem 3 % og 7 % af lejeindtægterne.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2021 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 5,5 % - 6,5 %. I gennemsnit kan afkastkravet fastsættes til 6,1 %

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Noter

3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

	-0,5%	Basis	0,5 %
	kr.	kr.	kr.
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav			
Afkastprocent	5,6	6,1	6,6
Dagsværdi	5.734.960	5.303.461	4.866.027
Ændring i dagsværdi	431.499	0	-437.434

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2021 er der anvendt en individuelt fastsat tomgang i intervallet 2 %.

Ændringer i skøn over tomgang for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

	-0,5%	Basis	0,5 %
	kr.	kr.	kr.
Ændringer i tomgang			
Tomgang	1,5	2,0	2,5
Dagsværdi	5.329.218	5.303.461	5.277.698
Ændring i dagsværdi	25.757	0	-25.763

Noter

4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2021	1.927.829
Afgang i årets løb	<u>-1.927.829</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	92.538
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	<u>-92.538</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u><u>0</u></u>

5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> 1. januar 2021	<u>Gæld</u> 31. december 2021	<u>Afdrag</u> næste år	<u>Restgæld</u> efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.314.409	2.192.603	102.588	1.147.052
Deposita	<u>129.750</u>	<u>60.900</u>	<u>0</u>	<u>60.900</u>
	<u><u>3.444.159</u></u>	<u><u>2.253.503</u></u>	<u><u>102.588</u></u>	<u><u>1.207.952</u></u>

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.192, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 5.303.