



Sønderjyllands Revision
Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Nørreport 3 · 6200 Aabenraa
Tlf. 74 62 61 12 · Fax 74 62 95 20

Torvegade 6 · 6330 Padborg
Tlf. 74 67 20 21 · Fax 74 67 22 15

Jyllandsgade 28¹ · 6400 Sønderborg
Tlf. 74 43 77 00 · Fax 73 42 09 98

kontakt@sr.dk · www.sr.dk

Emmasuja Ejendomme ApS

Søndre Landevej 201, Lambjerglund, 6470 Sydals

CVR-nr. 42 98 85 88

Årsrapport

18. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. juli 2023.

Jacob Saaby Krogsgaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 18. januar - 31. december 2022	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 18. januar - 31. december 2022 for Emmasuja Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 18. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sydals, den 12. juli 2023

Direktion

Jacob Saaby Krogsgaard

Susanne Gudrun Lietzen Krogsgaard

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Emmasuja Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Emmasuja Ejendomme ApS for regnskabsåret 18. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 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 revisoreres 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.

Sønderborg, den 12. juli 2023

Sønderjyllands Revision

Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 18 06 16 35

Maj Kirkegaard Rotne

Statsaut. revisor
mne41402

Selskabsoplysninger

Selskabet	Emmasuja Ejendomme ApS Søndre Landevej 201 Lambjerglund 6470 Sydals
	Telefon: 20 86 43 69 CVR-nr.: 42 98 85 88 Stiftet: 18. januar 2022 Hjemsted: Sønderborg Regnskabsår: 18. januar - 31. december 1. regnskabsår
Direktion	Jacob Saaby Krogsgaard Susanne Gudrun Lietzen Krogsgaard
Revisor	Sønderjyllands Revision, Statsautoriseret revisionsaktieselskab Jyllandsgade 28 6400 Sønderborg
Modervirksomhed	Emmasuja Invest ApS, Sydals

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består af investering i ejendomme, ejendomsadministration, boligudlejning, erhvervsudlejning og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 215 t.kr. kr. Det ordinære resultat efter skat udgør -174 t.kr. kr.

Selskabet har tabt hele anpartskapitalen. Ledelsen har iagttaget bestemmelserne i selskabslovens § 119 vedrørende kapitaltab. Det er ledelsens forvetning, at anpartskapitalen kan reetableres via fremtidig indtjening.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Emmasuja Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af 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 omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

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

Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger 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.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid
Bygninger	25 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 og for betalte acon-to skatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Emmasuja Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	18/1 2022 - 31/12 2022 <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste	215.140
2 Personaleomkostninger	-35.915
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-32.958
Resultat af primær drift	146.267
3 Øvrige finansielle omkostninger	-360.330
Resultat før skat	-214.063
Skat af årets resultat	39.840
Årets resultat	-174.223
Forslag til resultatdisponering:	
Disponeret fra overført resultat	-174.223
Disponeret i alt	-174.223

Balance

<u>Note</u>	31/12 2022 kr.
Aktiver	
Anlægsaktiver	
Grunde og bygninger	14.388.075
Materielle anlægsaktiver i alt	14.388.075
Anlægsaktiver i alt	14.388.075
Omsætningsaktiver	
Andre tilgodehavender	45.844
Tilgodehavender i alt	45.844
Likvide beholdninger	585.302
Omsætningsaktiver i alt	631.146
Aktiver i alt	15.019.221

Balance

<u>Note</u>	31/12 2022 kr.
Passiver	
Egenkapital	
Virksomhedskapital	100.000
Overført resultat	-174.223
Egenkapital i alt	-74.223
Gældsforpligtelser	
Deposita	274.700
Gæld til tilknyttede virksomheder	14.612.608
Langfristede gældsforpligtelser i alt	14.887.308
Anden gæld	196.286
Periodeafgrænsningsposter	9.850
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	206.136
Gældsforpligtelser i alt	15.093.444
Passiver i alt	15.019.221
1 Usikkerhed om going concern	
4 Eventualposter	

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Selskabet har tabt hele anpartskapitalen. Ledelsen har iagttaget bestemmelserne i selskabslovens § 119 vedrørende kapitaltab. Det er ledelsens forvetning, at anpartskapitalen kan reetableres via fremtidig indtjening.

18/1 2022
- 31/12 2022
kr.

2. Personaleomkostninger

Lønninger og gager	35.741
Andre omkostninger til social sikring	95
Personaleomkostninger i øvrigt	<u>79</u>
	<u>35.915</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>

3. Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	358.823
Andre finansielle omkostninger	<u>1.507</u>
	<u>360.330</u>

4. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Emmasuja Invest ApS, CVR-nr. 34 59 55 26, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen fremgår af årsrapporten for administrations-selskabet.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Jacob Saaby Krogsgaard

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jacob Saaby Krogsgaard

Direktør

ID: 50936d6c-f885-4e66-a7be-30c18fea7ee4

Tidspunkt for underskrift: 13-07-2023 kl.: 10:47:30

Underskrevet med MitID



Susanne Gudrun Lietzen Krogsgaard

Navnet returneret af dansk MitID var:

Susanne Gudrun Lietzen Krogsgaard

Direktør

ID: 569fa834-f2c6-4f91-ba26-f0c1713d0644

Tidspunkt for underskrift: 13-07-2023 kl.: 10:51:49

Underskrevet med MitID



Maj Kirkegaard Rotne

Navnet returneret af dansk NemID var:

Maj Kirkegaard Rotne

Revisor

ID: 52234679

Tidspunkt for underskrift: 13-07-2023 kl.: 10:53:56

Underskrevet med NemID

NEM ID

Jacob Saaby Krogsgaard

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jacob Saaby Krogsgaard

Dirigent

ID: 50936d6c-f885-4e66-a7be-30c18fea7ee4

Tidspunkt for underskrift: 13-07-2023 kl.: 10:59:32

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 87ec3awRuRq250449321

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.