



Sønderjyllands Revision  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Nørreport 3 · 6200 Aabenraa  
Tlf. 74 62 61 12

Torvegade 6 · 6330 Padborg  
Tlf. 74 67 20 21

Augustenborg Landevej 7 · 6400 Sønderborg  
Tlf. 74 43 77 00

kontakt@sr.dk · www.sr.dk

# Emmasuja Ejendomme ApS

Søndre Landevej 201, Lambjerglund, 6470 Sydals

CVR-nr. 42 98 85 88

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. juli 2024.

---

Jacob Saaby Krogsgaard  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sydals, den 28. juni 2024

### **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 1. januar - 31. december 2023 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 28. juni 2024

### **Sønderjyllands Revision**

Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 18 06 16 35

Maj Kirkegaard Rotne

Statsaut. revisor  
mne41402

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	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: 1. januar - 31. december 2. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Jacob Saaby Krogsgaard Susanne Gudrun Lietzen Krogsgaard
<b>Revisor</b>	Sønderjyllands Revision, Statsautoriseret revisionsaktieselskab Augustenborg Landevej 7 6400 Sønderborg
<b>Modervirksomhed</b>	Emmasuja Invest ApS, Sydals

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af investering i ejendomme, ejendomsadministration, boligudlejning, erhvervsudlejning og dermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 483 t.kr. mod 215 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -176 t.kr. mod -174 t.kr. sidste år.

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 er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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 sambeskatte 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	Restværdi
Bygninger	25 år	10.000.000 kr.

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 nettorealiseringsværdien 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 acontoskatter.

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 nettorealiseringsværdi.

### 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 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>482.552</b>	<b>215.140</b>
2 Personaleomkostninger	-64.661	-35.915
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-34.458	-32.958
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>383.433</b>	<b>146.267</b>
3 Øvrige finansielle omkostninger	-608.104	-360.330
<b>Resultat før skat</b>	<b>-224.671</b>	<b>-214.063</b>
Skat af årets resultat	48.282	39.840
<b>Årets resultat</b>	<b>-176.389</b>	<b>-174.223</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-176.389	-174.223
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-176.389</b>	<b>-174.223</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	14.355.117	14.388.075
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	28.500	0
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>14.383.617</u>	<u>14.388.075</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>14.383.617</u></b>	<b><u>14.388.075</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	0	45.844
Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>45.844</u>
Likvide beholdninger	642.906	585.302
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>642.906</u></b>	<b><u>631.146</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>15.026.523</u></b>	<b><u>15.019.221</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	100.000	100.000
Overført resultat	-350.612	-174.223
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-250.612</b>	<b>-74.223</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Deposita	257.102	274.700
Gæld til tilknyttede virksomheder	14.808.571	14.612.608
Langfristede gældsforpligtelser i alt	15.065.673	14.887.308
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.360	0
Anden gæld	164.952	196.286
Periodeafgrænsningsposter	45.150	9.850
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	211.462	206.136
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>15.277.135</b>	<b>15.093.444</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>15.026.523</b>	<b>15.019.221</b>

- 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.

	2023 kr.	2022 kr.
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	64.490	35.741
Andre omkostninger til social sikring	0	95
Personaleomkostninger i øvrigt	171	79
	<b>64.661</b>	<b>35.915</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	603.069	358.823
Andre finansielle omkostninger	5.035	1.507
	<b>608.104</b>	<b>360.330</b>

### 4. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Emmasuja Invest ApS, CVR-nr. 34 59 55 26, som er administrationsselskab 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.

## Jacob Saaby Krogsgaard

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Jacob Saaby Krogsgaard  
Direktør  
ID: 50936d6c-f885-4e66-a7be-30c18fea7ee4  
Tidspunkt for underskrift: 01-07-2024 kl.: 11:28:06  
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: 01-07-2024 kl.: 11:33:36  
Underskrevet med MitID



## Maj Kirkegaard Rotne

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Maj Kirkegaard Rotne  
Revisor  
ID: 37706493-7ff4-49e0-a4a2-d5dcd8bf3821  
CVR-match med dansk MitID  
Tidspunkt for underskrift: 01-07-2024 kl.: 11:35:39  
Underskrevet med MitID



## Jacob Saaby Krogsgaard

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Jacob Saaby Krogsgaard  
Dirigent  
ID: 50936d6c-f885-4e66-a7be-30c18fea7ee4  
Tidspunkt for underskrift: 01-07-2024 kl.: 12:43:11  
Underskrevet med MitID

