



Sønderjyllands Revision

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Nørreport 3 · 6200 Aabenraa

Tlf. 74 62 61 12

Torvegade 6 · 6330 Padborg

Tlf. 74 67 20 21

Porten 13ST · 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

2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. juni 2025.

Jacob Saaby Krogsgaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2024 for Emmasuja Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sydals, den 22. juni 2025

Direktion

Jacob Saaby 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 2024 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 revisorers 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 22. juni 2025

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: 1. januar - 31. december 3. regnskabsår
Direktion	Jacob Saaby Krogsgaard
Revisor	Sønderjyllands Revision, Statsautoriseret revisionsaktieselskab Porten 13, st. 6400 Sønderborg
Modervirksomhed	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.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttofortjeneste udgør 607 t.kr. mod 483 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -218 t.kr. mod -176 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 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	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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

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 kildeskatte 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

Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste	607.396	482.552
1 Personaleomkostninger	-79.041	-64.661
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-59.979	-34.458
Driftsresultat	468.376	383.433
2 Øvrige finansielle omkostninger	-731.131	-608.104
Resultat før skat	-262.755	-224.671
Skat af årets resultat	44.380	48.282
Årets resultat	-218.375	-176.389
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-218.375	-176.389
Disponeret i alt	-218.375	-176.389

Balance 31. december

Note	Aktiver	
	2024 kr.	2023 kr.
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	14.301.138	14.355.117
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	22.500	28.500
Materielle anlægsaktiver i alt	14.323.638	14.383.617
Anlægsaktiver i alt	14.323.638	14.383.617
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	44.380	0
Tilgodehavender i alt	44.380	0
Likvide beholdninger	534.768	642.906
Omsætningsaktiver i alt	579.148	642.906
Aktiver i alt	14.902.786	15.026.523

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		2024	2023
		kr.	kr.
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	100.000	100.000
	Overført resultat	-568.986	-350.612
	Egenkapital i alt	-468.986	-250.612
Gældsforpligtelser			
3	Deposita	299.090	257.102
4	Gæld til tilknyttede virksomheder	14.930.896	14.808.571
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	15.229.986	15.065.673
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.246	1.360
	Anden gæld	82.890	164.952
	Periodeafgrænsningsposter	55.650	45.150
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	141.786	211.462
	Gældsforpligtelser i alt	15.371.772	15.277.135
	Passiver i alt	14.902.786	15.026.523
5 Eventualposter			

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	79.041	64.490
Personaleomkostninger i øvrigt	0	171
	79.041	64.661
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	725.393	603.069
Andre finansielle omkostninger	5.738	5.035
	731.131	608.104
3. Deposita		
Deposita i alt	299.090	257.102
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0
4. Gæld til tilknyttede virksomheder		
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	14.930.896	14.808.571
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0

5. 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.

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

Jacob Saaby Krogsgaard

Navn returneret af MitId: Jacob Saaby Krogsgaard

Direktør

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

IP-adresse: 212.112.154.84:7442

Dato for underskrift: 30-06-2025 09:56:04 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitId - privat



Maj Kirkegaard Rotne

Navn returneret af MitId: Maj Kirkegaard Rotne

Revisor

ID: 37706493-7ff4-49e0-a4a2-d5dcd8bf3821

IP-adresse: 77.68.149.93:36885

CVR-match med MitId

Dato for underskrift: 30-06-2025 10:34:14 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitId - privat



Jacob Saaby Krogsgaard

Navn returneret af MitId: Jacob Saaby Krogsgaard

Dirigent

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

IP-adresse: 212.112.154.84:53071

Dato for underskrift: 30-06-2025 11:08:26 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitId - privat



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.