

EM Invest Vodskov ApS

Tidselbakken 28, 9310 Vodskov
CVR-nr. 36 96 20 11

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 25. april 2025

Morten Søgaard Kristensen

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

Erklæringer

Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse	7
Balance	8-9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	12-13

Selskabsoplysninger

Selskabet	EM Invest Vodskov ApS Tidselbakken 28 9310 Vodskov
	CVR-nr.: 36 96 20 11 Stiftet: 10. juli 2015 Kommune: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Esben Dissing Veggerby Morten Søgaard Kristensen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Nordjyske Bank Torvet 4 9400 Nørresundby

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for EM Invest Vodskov ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver 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.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vodskov, den 25. april 2025

Direktion:

Esben Dissing Veggerby

Morten Søgaard Kristensen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i EM Invest Vodskov ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for EM Invest Vodskov ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Aalborg, den 25. april 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Engelund Bærentsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33757

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af ejendomme.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		2.160.919	2.031.455
Af- og nedskrivninger		-154.079	-151.474
Andre driftsomkostninger		0	-573.804
Driftsresultat		2.006.840	1.306.177
Andre finansielle indtægter		0	29
Andre finansielle omkostninger		-1.183.816	-1.194.932
Resultat før skat		823.024	111.274
Skat af årets resultat	1	-178.596	-132.616
Årets resultat		644.428	-21.342
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		644.428	-21.342
I alt		644.428	-21.342

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Grunde og bygninger		33.606.193	33.760.272
Materielle anlægsaktiver	2	33.606.193	33.760.272
Anlægsaktiver		33.606.193	33.760.272
<hr/>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		68.091	10.749
Andre tilgodehavender		3.717	1.000
Tilgodehavender		71.808	11.749
Omsætningsaktiver		71.808	11.749
<hr/>			
Aktiver		33.678.001	33.772.021
<hr/>			

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		50.000	50.000
Overført resultat		4.301.676	3.657.248
Egenkapital		4.351.676	3.707.248
<hr/>			
Ansvarlig lånekapital		4.250.000	4.500.000
Gæld til realkreditinstitutter		20.436.868	20.956.545
Erhvervslån		883.240	916.600
Langfristede gældsforpligtelser	3	25.570.108	26.373.145
Gæld til realkreditinstitutter		530.079	466.043
Gæld til pengeinstitutter		799.611	549.658
Modtagne forudbetalinger fra kunder		14.554	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		94.789	36.000
Selskabsskat		64.596	132.616
Anden gæld		1.645.630	1.884.490
Deposita		606.958	622.821
Kortfristede gældsforpligtelser		3.756.217	3.691.628
Gældsforpligtelser		29.326.325	30.064.773
<hr/>			
Passiver		33.678.001	33.772.021
<hr/>			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Medarbejderforhold	5		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	50.000	3.657.248	3.707.248
Forslag til resultatdisponering		644.428	644.428
Egenkapital 31. december 2024	50.000	4.301.676	4.351.676

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	178.596	132.616
	178.596	132.616

2 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2024	34.720.852
Kostpris 31. december 2024	34.720.852
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	960.580
Årets afskrivninger	154.079
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	1.114.659
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	33.606.193

3 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Ansvarlig lånekapital	4.250.000	0	4.250.000	4.500.000
Gæld til realkreditinstitutter	20.966.947	530.079	18.061.676	21.422.588
Erhvervslån	916.600	33.360	749.800	949.960
	26.133.547	563.439	23.061.476	26.872.548

4 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 21.291 tkr. har virksomheden givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 32.124 tkr. pr. 31. december 2024.

Til sikkerhed for bankgæld er der givet ejerpantebreve for i alt 6,5 mio. kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 32.124 tkr. pr. 31. december 2024.

	2024	2023
5 Medarbejderforhold		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EM Invest Vodskov ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede bidrag til dækning af el, vand og varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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 bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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 og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-50 år	0-80 %

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved salg 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.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således forskellen mellem netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.