

# EM Invest Vodskov ApS

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

## Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 12. marts 2026

---

Morten Søgaard Kristensen

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Visionsvej 51  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 96 34 73 00  
Aalborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the top right corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a white horizontal line underneath the letters. The 'B' and 'D' are connected to the line, while the 'O' is separate.

**BDO**

# Indholdsfortegnelse

<b>Selskabsoplysninger</b>	
<a href="#">Selskabsoplysninger</a>	3
<b>Erklæringer</b>	
<a href="#">Ledespåtegning</a>	4
<a href="#">Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger</a>	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
<a href="#">Resultatopgørelse</a>	6
<a href="#">Balance</a>	7-8
<a href="#">Egenkapitalopgørelse</a>	9
<a href="#">Noter</a>	10
<a href="#">Anvendt regnskabspraksis</a>	11-12

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	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
<b>Direktion</b>	Esben Kronborg Veggerby Morten Søgaard Kristensen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Nordjyske Bank Torvet 4 9400 Nørresundby

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vodskov, den 9. marts 2026

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Esben Kronborg 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 2025 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 9. marts 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 45 71 93 75

Søren Engelund Bærentsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33757

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.159.946</b>	<b>2.160.919</b>
Af- og nedskrivninger		-154.881	-154.079
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.005.065</b>	<b>2.006.840</b>
Andre finansielle omkostninger		-969.609	-1.183.816
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.035.456</b>	<b>823.024</b>
Skat af årets resultat	1	-219.186	-178.596
<b>Årets resultat</b>		<b>816.270</b>	<b>644.428</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		816.270	644.428
<b>I alt</b>		<b>816.270</b>	<b>644.428</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Grunde og bygninger		33.571.710	33.606.193
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>2</b>	<b>33.571.710</b>	<b>33.606.193</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>33.571.710</b>	<b>33.606.193</b>
<hr/>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		72.567	68.091
Andre tilgodehavender		0	3.717
Periodeafgrænsningsposter		49.306	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>121.873</b>	<b>71.808</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>121.873</b>	<b>71.808</b>
<hr/>			
<b>Aktiver</b>		<b>33.693.583</b>	<b>33.678.001</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anpartskapital		50.000	50.000
Overført resultat		5.117.946	4.301.676
<b>Egenkapital</b>		<b>5.167.946</b>	<b>4.351.676</b>
Ansvarlig lånekapital		4.250.000	4.250.000
Gæld til realkreditinstitutter		19.917.672	20.436.868
Erhvervslån		807.833	883.240
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>24.975.505</b>	<b>25.570.108</b>
Gæld til realkreditinstitutter		521.824	530.079
Gæld til pengeinstitutter		1.919.639	799.611
Modtagne forudbetalinger fra kunder		10.000	14.554
Leverandører af varer og tjenesteydelser		93.626	94.789
Selskabsskat		19.186	64.596
Anden gæld		347.190	1.645.630
Deposita		638.667	606.958
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.550.132</b>	<b>3.756.217</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>28.525.637</b>	<b>29.326.325</b>
<b>Passiver</b>		<b>33.693.583</b>	<b>33.678.001</b>

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

4

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

5

Medarbejderforhold

6

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	50.000	4.301.676	4.351.676
Forslag til resultatdisponering		816.270	816.270
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b>50.000</b>	<b>5.117.946</b>	<b>5.167.946</b>

## Noter

	2025 kr.	2024 kr.
<b>1   Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	219.186	178.596
	<b>219.186</b>	<b>178.596</b>

## 2 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2025	34.720.852
Tilgang	120.398
<b>Kostpris 31. december 2025</b>	<b>34.841.250</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	1.114.659
Årets afskrivninger	154.881
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2025</b>	<b>1.269.540</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b>33.571.710</b>

## 3 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2024 gæld i alt
Ansvarlig lånekapital	4.250.000	0	4.250.000	4.250.000
Gæld til realkreditinstitutter	20.439.496	521.824	17.162.440	20.966.947
Erhvervslån	883.240	75.407	506.205	916.600
	<b>25.572.736</b>	<b>597.231</b>	<b>21.918.645</b>	<b>26.133.547</b>

## 4 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 20.749 tkr. har virksomheden givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 32.104 tkr. pr. 31. december 2025.

Til sikkerhed for bankgæld er der givet ejerpantebreve for i alt 6,5 mio. kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 32.104 tkr. pr. 31. december 2025.

## 5 | Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af ejendomme.

	2025	2024
<b>6   Medarbejderforhold</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	0	0
EM Invest Vodskov ApS   Noter		10

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EM Invest Vodskov ApS for 2025 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. Opkrævede bidrag til dækning af el, vand og varme indgår ikke i huslejeindtægter.

#### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Råvarer og hjælpematerialer omfatter de omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, der er medgået til at opnå årets omsætning. Herudover indgår årets formindskelse eller forøgelse af varebeholdninger af råvarer og hjælpematerialer, samt sædvanlige nedskrivninger af varebeholdninger af råvarer og hjælpematerialer.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### 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 %

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

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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 acontoskatte.

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 netprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.