



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

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Visionsvej 51  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EM INVEST VODSKOV APS**  
**TIDSELBAKKEN 28, 9310 VODSKOV**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 28. februar 2023

---

Morten Søgaard Kristensen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

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

**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 Dissing Veggerby Morten Søgaard Kristensen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab 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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 28. februar 2023

Direktion:

---

Esben Dissing Veggerby

---

Morten Søgaard Kristensen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i EM Invest Vodskov ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for EM Invest Vodskov ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 28. februar 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Engelund Bærantsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33757

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering i fast ejendom til udlejning.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgør et overskud på 496 tkr. og anses af ledelsen for tilfredsstillende.

Da de forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt af noterne henvises hertil.

### **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	2022 kr.	2021 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.763.615</b>	<b>2.362.855</b>
Af- og nedskrivninger.....		-157.370	-153.825
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.606.245</b>	<b>2.209.030</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-975.718	-1.088.786
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>630.527</b>	<b>1.120.244</b>
Skat af årets resultat.....	1	-134.640	-265.188
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>495.887</b>	<b>855.056</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	500.000
Overført resultat.....		495.887	355.056
<b>I ALT</b> .....		<b>495.887</b>	<b>855.056</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		35.126.628	33.856.059
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>35.126.628</b>	<b>33.856.059</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>35.126.628</b>	<b>33.856.059</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		12.703	4.156
Andre tilgodehavender.....		1.000	0
Tilgodehavende selskabsskat.....		7.360	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>21.063</b>	<b>4.156</b>
Likvide beholdninger.....		0	3.063
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>21.063</b>	<b>7.219</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>35.147.691</b>	<b>33.863.278</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		3.678.590	3.182.704
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	500.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>3.728.590</b>	<b>3.732.704</b>
Ansvarlig lånekapital.....		4.500.000	5.500.000
Gæld til realkreditinstitutter.....		21.388.681	21.659.754
Erhvervslån.....		949.960	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>3</b>	<b>26.838.641</b>	<b>27.159.754</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		494.205	631.269
Gæld til pengeinstitutter.....		1.747.383	186.187
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		36.000	36.000
Selskabsskat.....		0	165.188
Anden gæld.....		1.624.525	1.248.996
Deposita.....		678.347	703.180
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>4.580.460</b>	<b>2.970.820</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>31.419.101</b>	<b>30.130.574</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>35.147.691</b>	<b>33.863.278</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Medarbejderforhold	5		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	50.000	3.182.703	500.000	3.732.703
Forslag til resultatdisponering.....		495.887		495.887
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Ordinært udbytte.....			-500.000	-500.000
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>50.000</b>	<b>3.678.590</b>	<b>0</b>	<b>3.728.590</b>

## NOTER

		2022 kr.	2021 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....		134.640	265.188	1
		<b>134.640</b>	<b>265.188</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>				<b>2</b>
			Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2022.....			34.517.144	
Tilgang.....			1.427.938	
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>			<b>35.945.082</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....			661.084	
Årets afskrivninger .....			157.370	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....</b>			<b>818.454</b>	
 <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>			<b>35.126.628</b>	
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				<b>3</b>
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Ansvarlig lånekapital.....	4.500.000	0	4.500.000	5.500.000
Gæld til realkreditinstitutter.....	21.882.886	494.205	18.503.407	22.291.021
Erhvervslån.....	983.320	33.360	816.520	0
	<b>27.366.206</b>	<b>527.565</b>	<b>23.819.927</b>	<b>27.791.021</b>
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				<b>4</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 21.883 tkr. har virksomheden givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 32.251 tkr. pr. 31. december 2022.				
Til sikkerhed for bankgæld er der givet ejerpantebreve for i alt 6,5 mio. kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 32.251 tkr. pr. 31. december 2022.				
			2022	2021
 <b>Medarbejderforhold</b>				<b>5</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:			2	2

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for EM Invest Vodskov ApS for 2022 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.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger. Erstatninger indregnes, når indtægten skønnes at være realisabel.

### Ejendomsomkostninger

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

### 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

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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. 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.

### 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 nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.