

# Laufia Invest ApS

Klampegårdsvej 1

3700 Rønne

CVR-nr. 42 09 92 52

## Årsrapport for 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. februar 2026

---

Jesper Melmin Jensen  
dirigent

St. Torvegade 12 · DK-3700 Rønne · Tlf 56950595 · CVR-nr. 74717810 · post@ronnerevision.dk · www.ronnerevision.dk

**STATSAUTORISERET REVISIONSVIRKSOMHED**  
medlem af Kreston Danmark og Kreston Global

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Ledespåtegning

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne, den 17. februar 2026

### Direktion

Heino Møller  
direktør

Jesper Melmin Jensen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### **Til kapitalejeren i Laufia Invest ApS**

Vi har opstillet årsrapporten for Laufia Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Rønne, den 17. februar 2026

Rønne Revision I/S  
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed  
CVR-nr. 74 71 78 10

Anders Kofoed  
Statsautoriseret revisor  
mne7399

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Laufia Invest ApS  
Klampegårdsvej 1  
3700 Rønne

CVR-nr.: 42 09 92 52

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025

Stiftet: 4. januar 2021

Regnskabsår: 5. regnskabsår

Hjemsted: Bornholm

### Direktion

Heino Møller, direktør  
Jesper Melmin Jensen, direktør

### Revisor

Rønne Revision I/S  
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed  
Store Torvegade 12, 1  
3700 Rønne

### Pengeinstitut

Sydbank  
LI Torv  
3700 Rønne

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er udlejning af ejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på kr. 262.907, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på kr. 2.134.702.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Laufia Invest ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2025 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter og indregnes i takt med udlejningsperioden.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Omkostninger udlejningsejendomme**

Omkostninger til ejendomsskatter, forsikring, vedligeholdelse mv vedrørende selskabets udlejningsejendomme.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver**

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og 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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som 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.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### ***Ejendom***

Investeringsejendomme måles ved førtse indregning til kstpris, der omfatter købspris med tillæg af eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendommene måles herefter til kostpris med fradrag for af- og nedskrivninger.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering:

Brugstid: 50 år

Restværdi: 80%

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### 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 samt for betalte acontoskatter.

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 efter 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, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>550.632</b>	<b>668.229</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	<u>-30.973</u>	<u>-30.110</u>
Finansielle indtægter		0	1.536
Finansielle omkostninger		<u>-173.870</u>	<u>-225.829</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>345.789</b>	<b>413.826</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-82.882</u>	<u>-87.325</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>262.907</u></b>	<b><u>326.501</u></b>
Overført resultat		<u>262.907</u>	<u>326.501</u>
		<b><u>262.907</u></b>	<b><u>326.501</u></b>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	<u>9.546.137</u>	<u>6.986.745</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>9.546.137</b></u>	<u><b>6.986.745</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>9.546.137</b></u>	<u><b>6.986.745</b></u>
Andre tilgodehavender		30.000	82.937
Udskudt skatteaktiv		7.462	7.668
Periodeafgrænsningsposter		<u>14.854</u>	<u>12.640</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>52.316</b></u>	<u><b>103.245</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>156.674</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>52.316</b></u>	<u><b>259.919</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>9.598.453</b></u></u>	<u><u><b>7.246.664</b></u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		<u>2.094.702</u>	<u>1.831.794</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>2.134.702</u></b>	<b><u>1.871.794</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>3.103.117</u>	<u>1.874.679</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>3.103.117</u></b>	<b><u>1.874.679</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	88.900	45.100
Banker		697.484	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.248.140	3.248.140
Selskabsskat		6.676	0
Anden gæld		<u>319.434</u>	<u>206.951</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>4.360.634</u></b>	<b><u>3.500.191</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>7.463.751</u></b>	<b><u>5.374.870</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>9.598.453</u></b>	<b><u>7.246.664</u></b>

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	40.000	1.831.795	1.871.795
Årets resultat	<u>0</u>	<u>262.907</u>	<u>262.907</u>
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b><u>40.000</u></b>	<b><u>2.094.702</u></b>	<b><u>2.134.702</u></b>

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	40.000	1.505.293	1.545.293
Årets resultat	<u>0</u>	<u>326.501</u>	<u>326.501</u>
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b><u>40.000</u></b>	<b><u>1.831.794</u></b>	<b><u>1.871.794</u></b>

## Noter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>30.973</u>	<u>30.110</u>
	<b><u>30.973</u></b>	<b><u>30.110</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	82.676	87.164
Årets udskudte skat	<u>206</u>	<u>161</u>
	<b><u>82.882</u></b>	<b><u>87.325</u></b>

## Noter

### 4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Investeringsejer</u>
Kostpris 1. januar 2025	5.567.345
Tilgang i årets løb	<u>4.088.540</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>9.655.885</u>
Opskrivninger 1. januar 2025	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2025	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	78.775
Årets afskrivninger	<u>30.973</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2025	<u>109.748</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b><u><u>9.546.137</u></u></b>

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>1. januar 2025</u>	<u>31. december 2025</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.919.779</u>	<u>3.192.017</u>	<u>88.900</u>	<u>2.775.000</u>
	<b><u><u>1.919.779</u></u></b>	<b><u><u>3.192.017</u></u></b>	<b><u><u>88.900</u></u></b>	<b><u><u>2.775.000</u></u></b>

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr.3.192, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.december 2025 udgør t.kr. 5.028.

