

# **LaVi Ejendomme ApS**

Ringkøbingvej 12, 1. th., 8000 Aarhus C

CVR-nr. 45 62 41 45

## **Årsrapport**

**7. maj - 31. december 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. april 2026.

---

Andreas Lomholt Bay Vibenholt  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 7. maj - 31. december 2025</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 7. maj - 31. december 2025 for LaVi Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 7. maj - 31. december 2025.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2025 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 22. april 2026

### Direktion

Andreas Lomholt Bay Vibenholtm  
Adm. dir.

Sebastian Laursen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejerne i LaVi Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for LaVi Ejendomme ApS for regnskabsåret 7. maj - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 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 revisoreres 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.

Aarhus, den 22. april 2026

### Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Brian Christensen

statsautoriseret revisor  
mne35438

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

LaVi Ejendomme ApS  
Ringkøbingvej 12, 1. th.  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 45 62 41 45  
Regnskabsår: 7. maj - 31. december

### Direktion

Andreas Lomholt Bay Vibenholt, Adm. dir.  
Sebastian Laursen

### Revisor

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab  
Agerøvej 31A, 2. sal  
8381 Tilst

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve, eje og afhænde unoterede og noterede kapitalandele samt anden hermed beslægtet virksomhed.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 27 t.kr., hvilket anses som forventet. Efter overførsel af årets resultat udgør egenkapitalen -7 t.kr.

Dette er selskabets første regnskabsår, hvor selskabet i december har erhvervet sine første ejendomme. Årets resultat er derfor påvirket af opstartsomkostninger. Ledelsen forventer, at selskabet i det kommende regnskabsår vil realisere et overskud, idet selskabets ejendomme forventes at generere stabile lejeindtægter.

Kapitalejerne har tilkendegivet, at de om nødvendigt vil tilføre selskabet likviditet, således at selskabet kan opfylde sine forpligtelser over for tredjemand i takt med, at disse forfalder til betaling.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

**Resultatopgørelse**

<u>Note</u>	7/5 2025 <u>- 31/12 2025</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-26.224</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-3.762</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>-29.986</b>
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-4.644</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-34.630</b>
Skat af årets resultat	<u>7.448</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>-27.182</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
Disponeret fra overført resultat	<u>-27.182</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>-27.182</u></b>

**Balance****Aktiver**

<u>Note</u>	<u>31/12 2025</u>
<b>Anlægsaktiver</b>	
2 Grunde og bygninger	7.787.619
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	228.450
4 Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	<u>216.207</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.232.276</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>8.232.276</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	
Udskudte skatteaktiver	7.448
Andre tilgodehavender	58.390
Periodeafgrænsningsposter	<u>8.234</u>
Tilgodehavender i alt	<u>74.072</u>
Likvide beholdninger	<u>23.372</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>97.444</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>8.329.720</u></b>

**Balance****Passiver**

<u>Note</u>	<u>31/12 2025</u>
<b>Egenkapital</b>	
Virksomhedskapital	20.000
Overført resultat	<u>-27.182</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>-7.182</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	
Gæld til kapitalinteressenter	<u>1.449.524</u>
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.449.524</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.877.703
Anden gæld	<u>9.675</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.887.378</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>8.336.902</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>8.329.720</u></b>

**1 Medarbejderforhold****6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 7. maj 2025	20.000	0	20.000
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-27.182</u>	<u>-27.182</u>
	<b><u>20.000</u></b>	<b><u>-27.182</u></b>	<b><u>-7.182</u></b>

---

**Noter**

	7/5 2025 <u>- 31/12 2025</u>
<b>1. Medarbejderforhold</b>	
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>
	<u>31/12 2025</u>
<b>2. Grunde og bygninger</b>	
Tilgang i årets løb	<u>7.787.619</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>7.787.619</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>7.787.619</u>
<b>3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>	
Tilgang i årets løb	<u>232.212</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>232.212</u>
Årets afskrivninger	<u>-3.762</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<u>-3.762</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>228.450</u>
<b>4. Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver</b>	
Tilgang i årets løb	<u>216.207</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>216.207</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>216.207</u>

**Noter****5. Gældsforpligtelser**

	<b>Gæld i alt</b>	<b>Kortfristet del af lang- fristet gæld</b>	<b>Langfristet gæld</b>	<b>Restgæld</b>
	<b>31/12 2025</b>	<b>31/12 2025</b>	<b>31/12 2025</b>	<b>efter 5 år</b>
Gæld til kapitalinteresser	1.449.524	0	1.449.524	0
	<b>1.449.524</b>	<b>0</b>	<b>1.449.524</b>	<b>0</b>

**6. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**

Selskabet har stillet en bankgaranti på 1.140 t.kr. over for sælger, i forbindelse med købsaftalen på ejendommen beliggende Vindingvej 30A, 7100 Vejle. Garantien er stillet af selskabets pengeinstitut på vegne af selskabet og tjener som sikkerhed for opfyldelse af selskabets forpligtelser i henhold til købsaftalen. Garantien erstattes på overtagelsesdagen den 15. februar 2026 af en deponering hos pengeinstitut eller af udbetaling, såfremt betingelserne for frigivelse er opfyldt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for LaVi Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttotab

Bruttotab indeholder omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, bil og administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger 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 samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### 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.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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
Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

### Materielle anlægsaktiver under udførelse

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles og indregnes til de samlede afholdte omkostninger. Når arbejdet er færdiggjort, overføres den samlede værdi til den relevante post under materielle anlægsaktiver, og afskrives fra ibrugtagningstidspunktet.

### Nedskrivning på 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

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