



# Indholdsfortegnelse

## Selskabsoplysninger

Selskabet

## Påtegninger

Ledelsespåtegning

## Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

## Årsrapporten

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Selskabet

Navn

Cavi Ejendomme V2 ApS

Adresse

Torvegade 3 E, 1

By

9400 Nørresundby

CVR-nummer

38247727

Stiftelsesdato

07/12/2016

# Ledelsespåtegning

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01/07/2024 - 30/06/2025 for Cavi Ejendomme V2 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30/06/2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01/07/2024 - 30/06/2025.

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

Årsrapporten er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det anbefales at årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørresundby, den 23/12/2025

## Direktion

**Jesper Ek Lorenzen**  
Direktør

# Ledelsesberetning

## **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens formål er køb og salg af ejendomme og dermed beslægtet virksomhed

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

Virksomhedens resultatopgørelse udviser et underskud på kr. -6.837, og virksomhedens balance pr. 30/06/2025 udviser en egenkapital på kr. 840.130.

## **Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Det forventes, at der i det kommende regnskabsår tilføres kapital til selskabet.

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

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

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år, dog er enkelte poster ændret ved reklassifikation.

Årsrapporten for 2025 er aflagt i kr.

## Resultatopgørelsen

### Bruttoresultat

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

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætning indregnes ekskl. moms med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter finansielle indtægter og finansielle omkostninger.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Grunde og bygninger	20 år	100 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 34.400 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og 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 eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### 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.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Kortfristet tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Kortfristet selskabsskat (skyldig) til tilknyttede virksomheder".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 01/07/2024 - 30/06/2025

Note	2025 DKK	2024 DKK
<b>Bruttoresultat</b>	<b>131.329</b>	<b>114.233</b>
Andre finansielle indtægter	128.041	128.041
Øvrige finansielle omkostninger	-256.703	-237.770
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.667</b>	<b>4.504</b>
Skat af årets resultat	-9.504	-5.148
<b>Årets resultat</b>	<b>-6.837</b>	<b>-644</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-6.837	-644
<b>Årets resultat</b>	<b>-6.837</b>	<b>-644</b>

## Balance 30/06/2025

	Note	2025 DKK	2024 DKK
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		10.552.230	9.646.480
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>10.552.230</b>	<b>9.646.480</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>10.552.230</b>	<b>9.646.480</b>
Kortfristet tilgodehavende skat		18.852	11.408
<b>Tilgodehavender</b>		<b>18.852</b>	<b>11.408</b>
Likvide beholdninger		1	1
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>18.853</b>	<b>11.409</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>10.571.083</b>	<b>9.657.889</b>

## Balance 30/06/2025

	Note	2025 DKK	2024 DKK
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		40.000	40.000
Overført resultat		800.130	806.966
<b>Egenkapital</b>		<b>840.130</b>	<b>846.966</b>
Langfristet gæld til realkreditinstitutter		6.620.084	6.856.142
Selskabsskat (skyldig) til tilknyttede virksomheder (langfristet)		9.504	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2</b>	<b>6.629.588</b>	<b>6.856.142</b>
Kortfristet gæld til banker		898.103	948.908
Kortfristede gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		442.828	83.428
Leverandører af varer og tjenesteydelser		163.449	270.882
Kortfristet gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.390.426	502.775
Deposita, kortfristede gældsforpligtelser		110.510	90.900
Anden gæld, herunder skyldige skatter mv. (kortfristet)		96.049	57.888
<b>Kortfristede forpligtelser</b>		<b>3.101.365</b>	<b>1.954.781</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>9.730.953</b>	<b>8.810.923</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>10.571.083</b>	<b>9.657.889</b>

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	2025	2024
	DKK	DKK
I alt	0	0
Gennemsnitligt antal ansatte	1	1

## 2. Langfristede gældsforpligtelser

	Restgæld efter 5 år	2025	2024
	DKK	DKK	DKK
Langfristet gæld til realkreditinstitutter	5.500.000	6.620.084	6.856.142
Selskabsskat (skyldig) til tilknyttede virksomheder (langfristet)	0	9.504	0
I alt	<u>5.500.000</u>	<u>6.629.588</u>	<u>6.856.142</u>

## 3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet CAVI ApS (administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskatter samt kildeskatter på udbytter, renter og royalties.

## 4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er stillet sikkerhed for engagement i Nykredit Bank og Nykredit Realkredit af anpartshaver.

Herudover er der pant i følgende ejendomme:

- Nykredit Realkredit kr. 1.518.850
- Nykredit Realkredit kr. 1.133.000
- Nykredit Realkredit kr. 326.725
- Nykredit Realkredit kr. 530.987
- Nykredit Realkredit kr. 1.944.000
- Nykredit Realkredit kr. 651.580
- Nykredit Realkredit kr. 751.000
- Nykredit Bank kr. 948.908