

**Lovén Invest ApS**  
**c/o Morten Lovén, Gemmavej 8, 8270 Højbjerg**

---

**Årsrapport for**  
**2018**

---

**CVR-nr. 37 91 01 12**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. marts 2019.

---

Morten Lovén  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

**Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018**

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Noter

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for Lovén Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 18. marts 2019

### **Direktion**

Morten Lovén

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kapitalejeren i Lovén Invest ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Lovén Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Risskov, den 18. marts 2019

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Søren Anthon Pedersen  
statsautoriseret revisor  
mne10154

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Lovén Invest ApS  
c/o Morten Lovén  
Gemmavej 8  
8270 Højbjerg

CVR-nr.: 37 91 01 12  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
2. regnskabsår

**Direktion**

Morten Lovén

**Revisor**

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Voldbjergvej 16, 2. sal  
8240 Risskov

**Modervirksomhed**

Lovén Holding ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har bestået af ejendomsinvestering.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 619 t.kr. mod 188 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 286 t.kr. mod -17 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Lovén Invest 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.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varme regnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame samt administration.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

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 (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

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

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

### 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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Lovén Invest ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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 nettorealisationsværdi.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	1/1 2018 - 31/12 2018	4/8 2016 - 31/12 2017
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>619.320</b>	<b>188.343</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	90.000	92.780
1 Personaleomkostninger	-170.000	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>539.320</b>	<b>281.123</b>
2 Øvrige finansielle omkostninger	-165.685	-300.429
<b>Resultat før skat</b>	<b>373.635</b>	<b>-19.306</b>
3 Skat af årets resultat	-87.357	2.010
<b>Årets resultat</b>	<b>286.278</b>	<b>-17.296</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	286.278	0
Disponeret fra overført resultat	0	-17.296
<b>Disponeret i alt</b>	<b>286.278</b>	<b>-17.296</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	15.713	0
5	Investeringsejendomme	<u>12.450.000</u>	<u>12.200.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>12.465.713</u>	<u>12.200.000</u>
6	Deposita	<u>4.500</u>	<u>4.500</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>4.500</u>	<u>4.500</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>12.470.213</u></b>	<b><u>12.204.500</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	28.625
	Tilgodehavende selskabsskat	<u>0</u>	<u>17.010</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>45.635</u>
	Likvide beholdninger	<u>937</u>	<u>937</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>937</u></b>	<b><u>46.572</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>12.471.150</u></b>	<b><u>12.251.072</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
7	Virksomhedskapital	50.000	50.000
8	Overført resultat	268.982	-17.296
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>318.982</u></b>	<b><u>32.704</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	35.000	15.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>35.000</u></b>	<b><u>15.000</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
9	Gæld til realkreditinstitutter	8.819.904	8.972.660
	Deposita	200.500	186.100
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>9.020.404</u>	<u>9.158.760</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	160.892	165.000
	Gæld til pengeinstitutter	150.116	417.450
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.677.579	2.434.991
	Selskabsskat	67.357	0
	Anden gæld	30.820	17.167
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.096.764</u>	<u>3.044.608</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>12.117.168</u></b>	<b><u>12.203.368</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>12.471.150</u></b>	<b><u>12.251.072</u></b>

**10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****11 Eventualposter**

## Noter

	1/1 2018 - 31/12 2018	4/8 2016 - 31/12 2017
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	170.000	0
	<b>170.000</b>	<b>0</b>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	73.000	70.000
Andre finansielle omkostninger	92.685	230.429
	<b>165.685</b>	<b>300.429</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	67.357	-17.010
Årets regulering af udskudt skat	20.000	15.000
	<b>87.357</b>	<b>-2.010</b>
	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Tilgang i årets løb	15.713	0
<b>Kostpris 31. december 2018</b>	<b>15.713</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b>15.713</b>	<b>0</b>
<b>5. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2018	12.107.220	0
Tilgang i årets løb	160.000	12.107.220
<b>Kostpris 31. december 2018</b>	<b>12.267.220</b>	<b>12.107.220</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2018	92.780	0
Årets regulering til dagsværdi	90.000	92.780
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2018</b>	<b>182.780</b>	<b>92.780</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b>12.450.000</b>	<b>12.200.000</b>

## Noter

### 5. Investeringsejendomme (fortsat)

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 3,75

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
3,5	13.328.000	12.450.000	878.000
4,0	11.682.000	12.450.000	-768.000

### 6. Deposita

Kostpris 1. januar 2018	4.500	0
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>4.500</u>
<b>Kostpris 31. december 2018</b>	<b><u>4.500</u></b>	<b><u>4.500</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b><u>4.500</u></b>	<b><u>4.500</u></b>

### 7. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2018	50.000	0
Kontant kapitaludvidelse	<u>0</u>	<u>50.000</u>
	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>50.000</u></b>



**Noter**

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>8. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2018	-17.296	0
Årets overførte overskud eller underskud	<u>286.278</u>	<u>-17.296</u>
	<b><u>268.982</u></b>	<b><u>-17.296</u></b>
<b>9. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	8.980.796	9.137.660
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-160.892</u>	<u>-165.000</u>
	<b><u>8.819.904</u></b>	<b><u>8.972.660</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>8.166.000</u>	<u>8.313.000</u>

**10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.981 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 12.290 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.200 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendomme.

Til sikkerhed for betalinger til ejerforening er der stillet sikkerhed, 160 t.kr. i ovenstående investeringsejendomme.

**11. Eventualposter  
Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Lovén Holding ApS, CVR-nr. 27404189 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af administrationsselskabets årsregnskab. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.