

**Lovén Invest ApS**

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

---

**Årsrapport for**

**2021**

---

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. februar 2022.

---

**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 2021**

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 11 Resultatopgørelse
- 12 Balance
- 14 Egenkapitalopgørelse
- 15 Noter

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 1. februar 2022

**Direktion**

Morten Lovén

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejerne i Lovén Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Lovén Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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.

Risskov, den 1. februar 2022

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Torben Laursen  
statsautoriseret revisor  
mne30193

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Lovén Invest ApS c/o Morten Lovén Gemmavej 8 8270 Højbjerg
	CVR-nr.: 37 91 01 12
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 5. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Morten Lovén
<b>Revisor</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Voldbjergvej 16, 2. sal 8240 Risskov
<b>Modervirksomhed</b>	Lovén Holding ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af...

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.090 t.kr. mod 1.511 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.541 t.kr. mod 807 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Det er ledelsens vurdering, at selskabet har tilstrækkelig likviditets- og kapitalberedskab det kommende år. Det er ved regnskabsaflæggelsen forudsat, at de stillede kreditfaciliteter kan opretholdes og udvides i takt med behovet, og årsregnskabet er derfor aflagt under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift. Der er afgivet tilbagetrædelseserklæring fra moderselskabets side.

## 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 er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og 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 tilbageførslers 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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

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

---

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger 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 amortisering af finansielle forpligtelser.

### 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 poster 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 sambeskatte 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.

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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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 salgsomkostninger 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.

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.

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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”.

Investeringsejendomme 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”.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

#### Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealisationseværdien 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.

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 diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

#### Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde. Færdiggørelsesgraden opgøres som andelen af de afholdte omkostninger i forhold til forventede samlede omkostninger på det enkelte igangværende arbejde.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Når salgsværdien på et enkelt igangværende arbejde ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser. Nettoaktiver udgøres af summen af de igangværende arbejder, hvor salgsværdien af det udførte arbejde overstiger acontofaktureringer. Nettoforpligtelser udgøres af summen af de igangværende arbejder, hvor acontofaktureringer overstiger salgsværdien.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

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

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

## 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 nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.090.047</b>	<b>1.510.753</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.325.000	-130.510
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	<u>-3.143</u>	<u>-3.143</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>2.411.904</b>	<b>1.377.100</b>
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-430.516</u>	<u>-347.531</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.981.388</b>	<b>1.029.569</b>
Skat af årets resultat	<u>-440.136</u>	<u>-222.762</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>1.541.252</u></b>	<b><u>806.807</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	750.000
Overføres til overført resultat	<u>1.541.252</u>	<u>56.807</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>1.541.252</u></b>	<b><u>806.807</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6.285	9.427
4	Investeringsjendomme	<u>25.000.000</u>	<u>23.675.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>25.006.285</u>	<u>23.684.427</u>
5	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>25.010.785</u></b>	<b><u>23.688.927</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Igangværende arbejder for fremmed regning	26.910	0
	Andre tilgodehavender	<u>50.000</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>76.910</u>	<u>0</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>76.910</u></b>	<b><u>0</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>25.087.695</u></b>	<b><u>23.688.927</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	2.276.468	735.216
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	750.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>2.326.468</u></b>	<b><u>1.535.216</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	304.000	18.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>304.000</u></b>	<b><u>18.000</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	15.461.997	15.755.853
	Gæld til pengeinstitutter	1.694.434	1.918.402
	Deposita	278.100	349.550
6	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>17.434.531</u>	<u>18.023.805</u>
6	Kortfristet del af langfristet gæld	290.000	280.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	4.422.474	3.490.702
	Selskabsskat	154.136	250.762
	Anden gæld	146.086	80.442
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.022.696</u>	<u>4.111.906</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>22.457.227</u></b>	<b><u>22.135.711</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>25.087.695</u></b>	<b><u>23.688.927</u></b>
1	Usikkerhed om going concern		
8	Oplysninger om dagsværdi		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9	Eventualposter		

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	50.000	678.409	0	728.409
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>56.807</u>	<u>750.000</u>	<u>806.807</u>
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	735.216	750.000	1.535.216
Udloddet udbytte	0	0	-750.000	-750.000
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>1.541.252</u>	<u>0</u>	<u>1.541.252</u>
	<u><b>50.000</b></u>	<u><b>2.276.468</b></u>	<u><b>0</b></u>	<u><b>2.326.468</b></u>



## Noter

### 1. Usikkerhed om going concern

Det er ledelsens vurdering, at selskabet har tilstrækkelig likviditets- og kapitalberedskab det kommende år. Det er ved regnskabsaflæggelsen forudsat, at de stillede kreditfaciliteter kan opretholdes og udvides i takt med behovet, og årsregnskabet er derfor aflagt under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift. Der er afgivet tilbagetrædelseserklæring fra moderselskabets side.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	144.000	96.000
Andre finansielle omkostninger	<u>286.516</u>	<u>251.531</u>
	<b>430.516</b>	<b>347.531</b>
	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
<b>3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar 2021	<u>15.713</u>	<u>15.713</u>
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<b><u>15.713</u></b>	<b><u>15.713</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	-6.285	-3.143
Årets afskrivninger	<u>-3.143</u>	<u>-3.143</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2021</b>	<b><u>-9.428</u></b>	<b><u>-6.286</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b><u>6.285</u></b>	<b><u>9.427</u></b>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2021	23.575.230	22.947.220
Tilgang i årets løb	0	11.468.010
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-10.840.000</u>
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<b><u>23.575.230</u></b>	<b><u>23.575.230</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2021	99.770	230.280
Årets regulering til dagsværdi	<u>1.325.000</u>	<u>-130.510</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2021</b>	<b><u>1.424.770</u></b>	<b><u>99.770</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b><u>25.000.000</u></b>	<b><u>23.675.000</u></b>

## Noter

---

### 4. Investeringsejendomme (fortsat)

Investeringsejendomme omfatter ejerlejligheder i Aarhus C. 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	26.850.000	25.000.000	1.850.000
4,0	23.500.000	25.000.000	-1.500.000

31/12 2021

31/12 2020

### 5. Deposita

Kostpris 1. januar 2021

4.500

4.500

Kostpris 31. december 2021

4.500

4.500

Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021

4.500

4.500

## Noter

---

### 6. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2021	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2021	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	15.751.997	290.000	15.461.997	14.640.000
Gæld til pengeinstitutter	1.694.434	0	1.694.434	1.694.434
Deposita	278.100	0	278.100	0
	<u>17.724.531</u>	<u>290.000</u>	<u>17.434.531</u>	<u>16.334.434</u>

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 15.752 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 25.000 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.200 t.kr. til sikkerhed for bankgæld, som udgør 1.694 t.kr. pr. 31. december 2021. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investerings-ejendomme.

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

### 8. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december 2021	25.000.000
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>1.325.000</u>

### 9. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Lovén Holding ApS, CVR-nr. 27404189 som administrationselskab 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 administrationselskabets årsregnskab. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.