

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

Årsrapport
2025

CVR-nr. 37 91 01 12

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. januar 2026.

Morten Lovén
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 11. januar 2026

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 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 revisors 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 11. januar 2026

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Torben Holm Laursen

statsautoriseret revisor
mne30193

Selskabsoplysninger

Selskabet

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

CVR-nr.: 37 91 01 12
Stiftet: 4. august 2016
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
9. regnskabsår

Direktion

Morten Lovén

Revisor

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Voldbjergvej 16, 2. sal
8240 Risskov

Modervirksomhed

Lovén Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Bruttofortjeneste	966.577	1.103.580
Værdiregulering af investeringsejendomme	500.000	53.285
Resultat før finansielle poster	1.466.577	1.156.865
2 Øvrige finansielle omkostninger	-1.135.288	-1.095.734
Resultat før skat	331.289	61.131
Skat af årets resultat	-72.950	-13.804
Årets resultat	258.339	47.327
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	258.339	47.327
Disponeret i alt	258.339	47.327

Balance 31. december

Aktiver	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Note</u>		
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	<u>24.500.000</u>	<u>24.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>24.500.000</u>	<u>24.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>24.500.000</u>	<u>24.000.000</u>
Omsætningsaktiver		
Udsudte skatteaktiver	0	6.000
Tilgodehavende selskabsskat	<u>4.510</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>4.510</u>	<u>6.000</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>4.510</u>	<u>6.000</u>
Aktiver i alt	<u>24.504.510</u>	<u>24.006.000</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	<u>1.523.738</u>	<u>1.265.399</u>
Egenkapital i alt	<u>1.573.738</u>	<u>1.315.399</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	<u>103.800</u>	<u>0</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>103.800</u>	<u>0</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	15.349.781	15.623.336
Gæld til pengeinstitutter	1.174.688	1.686.129
Deposita	<u>299.800</u>	<u>283.800</u>
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>16.824.269</u>	<u>17.593.265</u>
4 Kortfristet del af langfristet gæld	238.000	175.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.000	12.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	5.623.053	4.778.693
Selskabsskat	0	1.804
Anden gæld	<u>129.650</u>	<u>129.839</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.002.703</u>	<u>5.097.336</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>22.826.972</u>	<u>22.690.601</u>
Passiver i alt	<u>24.504.510</u>	<u>24.006.000</u>

- 1 Medarbejderforhold
- 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 6 Oplysninger om dagsværdi
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 8 Kapitalberedskab og forudsætninger for fortsat drift

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	50.000	1.218.072	1.268.072
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>47.327</u>	<u>47.327</u>
Egenkapital 1. januar 2025	50.000	1.265.399	1.315.399
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>258.339</u>	<u>258.339</u>
	<u>50.000</u>	<u>1.523.738</u>	<u>1.573.738</u>

Noter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
1. Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	199.000	147.000
Andre finansielle omkostninger	<u>936.288</u>	<u>948.734</u>
	<u>1.135.288</u>	<u>1.095.734</u>
	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2025	24.475.230	24.475.230
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-500.000</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>24.475.230</u>	<u>23.975.230</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2025	-475.230	-28.515
Årets regulering til dagsværdi	<u>500.000</u>	<u>53.285</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2025	<u>24.770</u>	<u>24.770</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u>24.500.000</u>	<u>24.000.000</u>

Selskabets investeringsejendomme består af syv ejerlejligheder på i alt 656 m² beliggende i Aarhus C.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt
+/- Reguleringer til lejen

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

- Vedligeholdelsesomkostninger
- Driftsomkostninger
- Administration
- = Reguleret driftsresultat
- / Afkastprocent
- = Bruttoværdi
- + Deposita og forudbetalt leje
- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
Afkastkrav, bolig, Aarhus C (%)	4,25	4,25
Tomgangsprocent, bolig, Aarhus C (%)	0	0
Gennemsnitlig resterende lejeperiode, bolig, Aarhus C (år)	Ingen begr.	Ingen begr.
Leje pr. m ² for beboelsesejendomme: (kr.)	2.000	1.935
Boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m ²)	37.400	36.600

Herudover er der anvendt følgende forudsætninger:

- Det er forudsat, at nuværende udlejningsprocent på 100% fastholdes uændret i det kommende regnskabsår til en leje svarende tilsvarende den nuværende leje på i gennemsnit 2.000 kr./m².

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 24.500 t.kr. pr. 31. december 2025. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 2.579 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 3.267 t.kr.

Noter

4. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt <u>31/12 2025</u>	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld <u>31/12 2025</u>
Gæld til realkreditinstitutter	15.587.781	238.000	15.349.781
Gæld til pengeinstitutter	1.174.688	0	1.174.688
Deposita	<u>299.800</u>	<u>0</u>	<u>299.800</u>
	<u>17.062.269</u>	<u>238.000</u>	<u>16.824.269</u>

Af virksomhedens samlede gæld forfalder 14.778 t.kr. efter mere end 5 år efter balancetidspunktet.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 15.588 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 24.500 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 3.200 t.kr. til sikkerhed for bankgæld, som udgør 1.175 pr. 31. december 2025..

6. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december 2025	<u>24.500.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>500.000</u>

7. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Lovén Holding ApS, CVR-nr. 27404189, som er 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.

Noter

8. Kapitalberedskab og forudsætninger for fortsat drift

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 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 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 måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Anvendt regnskabspraksis

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet 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.

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 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 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

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, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. 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 investeringsejendomme”.

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 skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

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 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.

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 nettorealisationsværdi.

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.