

*Invito Invest ApS  
Asmild Vænge 71  
8800 Viborg*

*CVR-nummer: 27 51 33 36*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2023*

*(19. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 24 / 6 2024

Nicolaj Schrøder  
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger .....	3
Ledelsespåtegning .....	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	5
Ledelsesberetning .....	6
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Invito Invest ApS Asmild Vænge 71 8800 Viborg
	CVR-nr.: 27 51 33 36
	Stiftet: 1. juni 2004
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Nicolaj Schrøder
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank Holstebrovej 2 8800 Viborg
<b>Revisor</b>	Reg. Revisionsaktieselskab Lars Olsen A/S Lundvej 20 8800 Viborg
<b>Ejerforhold</b>	Nicolaj Schrøder, Asmild Vænge 71, 8800 Viborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for Invito Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 24 / 6 2024

### **Direktion**

Nicolaj Schrøder

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

**Til den daglige ledelse i Invito Invest ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Invito Invest ApS for perioden 1. januar - 31. december 2023 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 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.

Viborg, den 24 / 6 2024

REVISIONSFIRMAET LARS OLSEN A/S  
Registreret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 37135119

Lars Olsen  
Registreret revisor  
mne17138

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at drive udlejningsejendomme og investering i samme

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

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Invito Invest ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration og autodrift.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under aconto skatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Værdipapirer og kapitalandele**

Kapitalandele i unoterede selskaber indregnes til dagsværdi. Kostprisen er anvendt som målegrundlag.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **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 aconto skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, virksomhedsdeltagere og ledelse, kreditinstitutter, forudbetalinger fra kunder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

	2023	2022
Lejeindtægter af investeringsejendomme .....	1.447.240	1.488.432
Investeringsejendommenes driftsomkostninger .....	-520.836	-581.582
Andre eksterne omkostninger .....	-142.826	-110.868
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>783.578</b>	<b>795.982</b>
1 Personaleomkostninger .....	-182.703	-183.517
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	0	-11.967
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>600.875</b>	<b>600.498</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	64.652	10.686
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>665.527</b>	<b>611.184</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver .....	1.884	0
Andre finansielle indtægter .....	280	0
Andre finansielle omkostninger .....	-605.725	-251.126
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>61.966</b>	<b>360.058</b>
2 Skat af årets resultat .....	-14.623	-23.214
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>47.343</b>	<b>336.844</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	61.000	58.900
Overført resultat .....	-13.657	277.944
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>47.343</b>	<b>336.844</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023  
AKTIVER

	2023	2022
3 Investeringsejendomme .....	21.529.040	21.378.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>21.529.040</b>	<b>21.378.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>21.529.040</b>	<b>21.378.000</b>
Selskabsskat .....	48.000	0
Andre tilgodehavender .....	150	0
Periodeafgrænsningsposter .....	46.117	41.370
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>94.267</b>	<b>41.370</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....	1.323	1.073
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b> .....	<b>1.323</b>	<b>1.073</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>1.406</b>	<b>59.838</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>96.996</b>	<b>102.281</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>21.626.036</b>	<b>21.480.281</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023  
PASSIVER

	2023	2022
Virksomhedskapital .....	125.000	125.000
Overført resultat.....	7.015.059	7.028.717
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	61.000	58.900
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>7.201.059</b>	<b>7.212.617</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	714.183	699.560
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>714.183</b>	<b>699.560</b>
Prioritetsgæld.....	12.310.585	12.264.773
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>12.310.585</b>	<b>12.264.773</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	139.858	206.033
Kreditinstitutter.....	351.070	68.488
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....	6.708	0
Selskabsskat.....	0	37.777
Anden gæld.....	402.573	391.033
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	500.000	600.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>1.400.209</b>	<b>1.303.331</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>13.710.794</b>	<b>13.568.104</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>21.626.036</b>	<b>21.480.281</b>
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	2023	2022
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget .....	1	1
Lønninger.....	178.864	178.864
Andre omkostninger til social sikring .....	3.839	4.653
	<u>182.703</u>	<u>183.517</u>
<b>Personalemkostninger i alt .....</b>	<b><u>182.703</u></b>	<b><u>183.517</u></b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat.....	0	77.777
Regulering af udskudt skat .....	14.623	-54.563
	<u>14.623</u>	<u>-54.563</u>
<b>Skat af årets resultat i alt .....</b>	<b><u>14.623</u></b>	<b><u>-54.563</u></b>

## NOTER

	Investerings- ejendomme
<b>9 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris, primo .....	16.274.226
Tilgang i årets løb .....	86.388
	<hr/>
Kostpris 31. december 2023 .....	16.360.614
	<hr/>
Opskrivninger, primo.....	5.103.774
Årets opskrivninger .....	64.652
	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2023.....	5.168.426
	<hr/>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b><u>21.529.040</u></b>

Dagsværdi 31. december 2023, boliglejemål kr. 21.529.040

Årets værdiregulering i resultatopgørelsen, boliglejemål kr.-64.652

Investeringsejendomme består af 19-antal udlejningsejendomme i Viborg og omegn. Ejendomme værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret forrentningsmodel baseret på forventet fremtidige pengestrømme. Afkastkravet varierer afhængigt af geografisk placering og vurderingen af afkastkravet foretages ud fra tilgængeligt materiale fra landskendte ejendomsmæglere.

Afkastkravet for selskabets boligejendomme i Viborg udgør 5,6-8,25%

Afkastkravet for selskabets boligejendomme i Karup udgør 8%

Afkastkravet for selskabets boligejendomme i Kjellerup udgør 10,5-11%

Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. skønnet vedligeholdelse.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Selskabet værdiansætter investeringsejendomme til dagsværdi. For at illustrere følsomheden og effekten ved ændringer i forrentningsfaktorerne på selskabets investeringsejendomme, er i nedenstående tabel vist værdi af ejendomme, egenkapital og resultat før skat ved ændringer på +/- 0,25%:

	<u>Anvendt</u>	<u>+0,25%</u>	<u>-0,25%</u>
Værdi ejendomme	21.529.040	20.669.685	22.464.922
Egenkapital	6.865.190	6.194.893	7.595.178
Resultat før skat	550.780	-308.575	1.486.662

## NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	12.470.807	12.450.443	139.858	11.823.207
	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt.....</b>	<b><u>12.470.807</u></b>	<b><u>12.450.443</u></b>	<b><u>139.858</u></b>	<b><u>11.823.207</u></b>

**5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Der foreligger ingen eventualforpligtelser.

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 12.450.443, er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 21.529.040.

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er der stillet følgende sikkerheder:

- Kr. 200.000 ejerpantebrev i ejendommen Nørregade 20, 8620 Kjellerup
- Kr. 200.000 ejerpantebrev i ejendommen Holstebrovej 142, 8800 Viborg
- Kr. 140.000 ejerpantebrev i ejendommen Jegstrupvej 43, 8800 Viborg
- Kr. 10.000 ejerpantebrev i ejendommen Langdammen 1, 2. TV, 8800 Viborg
- Kr. 198.000 ejerpantebrev i ejendommen Primulavej 9, 8800 Viborg
- Kr. 10.000 ejerpantebrev i ejendommen Hyrdebakken 88, 8800 Viborg

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Nicolaj Schrøder

Direktør

Serienummer: fe95fc08-22be-4dce-b14a-814364c480d6

IP: 2.104.xxx.xxx

2024-06-24 10:55:05 UTC



## Lars Olsen

Registreret revisor

Serienummer: cf9e22f8-aa6c-4895-b6bd-97e3743b4168

IP: 212.130.xxx.xxx

2024-06-24 11:00:35 UTC



## Nicolaj Schrøder

Dirigent

Serienummer: fe95fc08-22be-4dce-b14a-814364c480d6

IP: 2.104.xxx.xxx

2024-06-24 11:09:24 UTC



Penneo dokumentnøgle: WW6TU-2DI53-OAH3A-W5BDV-5ZO3D-VM00W

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**