
2i Invest A/S

Industrivej 32, 7430 Ikast

Årsrapport for 2020

CVR-nr. 28 69 63 29

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 19/3 2021

Bent Christensen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar 2020 - 31. december 2020	5
Balance 31. december 2020	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for 2i Invest A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 19. marts 2021

Direktion

Bent Christensen
Direktør

Bestyrelse

Lars Henrik Christensen
formand

Martin Steffen Christensen

Bent Christensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i 2i Invest A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for 2i Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Herning, den 19. marts 2021

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Mads Hornbæk

statsautoriseret revisor

mne33762

Selskabsoplysninger

Selskabet	2i Invest A/S Industrivej 32 7430 Ikast CVR-nr: 28 69 63 29 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 3. maj 2005 Regnskabsår: 16. regnskabsår Hjemstedskommune: Ikast-Brande
Bestyrelse	Lars Henrik Christensen, formand Martin Steffen Christensen Bent Christensen
Direktion	Bent Christensen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Platanvej 4 7400 Herning
Pengeinstitut	Handelsbanken Vestergade 2 7430 Ikast

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020	2019
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste før værdiregulering		738.381	723.829
Værdiregulering af investeringsaktiver	2	211.805	5.999
Bruttofortjeneste efter værdiregulering		950.186	729.828
Finansielle indtægter	3	0	18.993
Finansielle omkostninger		-83.396	-296.213
Resultat før skat		866.790	452.608
Skat af årets resultat	4	-190.583	-99.252
Årets resultat		676.207	353.356

Resultatdisponering

	2020	2019
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	400.000	2.750.000
Overført resultat	276.207	-2.396.644
	676.207	353.356

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Investeringsejendomme		15.000.000	14.788.195
Materielle anlægsaktiver	5	15.000.000	14.788.195
Anlægsaktiver		15.000.000	14.788.195
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	748.224
Tilgodehavender		0	748.224
Likvide beholdninger		368.322	2.009.944
Omsætningsaktiver		368.322	2.758.168
Aktiver		15.368.322	17.546.363

Balance 31. december

Passiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Selskabskapital	6	500.000	500.000
Overført resultat		5.842.298	5.566.091
Foreslået udbytte for regnskabsåret		400.000	2.750.000
Egenkapital		6.742.298	8.816.091
Hensættelse til udskudt skat		186.000	142.000
Hensatte forpligtelser		186.000	142.000
Kreditinstitutter		7.768.303	7.989.311
Deposita		223.852	0
Langfristede gældsforpligtelser	7	7.992.155	7.989.311
Kreditinstitutter		241.324	250.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	201.068
Leverandører af varer og tjenesteydelser		59.962	49.641
Selskabsskat		146.583	98.252
Kortfristede gældsforpligtelser		447.869	598.961
Gældsforpligtelser		8.440.024	8.588.272
Passiver		15.368.322	17.546.363
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	5.566.091	2.750.000	8.816.091
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-2.750.000	-2.750.000
Årets resultat	0	276.207	400.000	676.207
Egenkapital 31. december	500.000	5.842.298	400.000	6.742.298

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i investering, udvikling og udlejning af fast ejendom.

2020	2019
DKK	DKK

2. Værdiregulering af investeringsaktiver

Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer

211.805	5.999
211.805	5.999

2020	2019
DKK	DKK

3. Finansielle indtægter

Renteindtægter tilknyttede virksomheder

0	18.993
0	18.993

2020	2019
DKK	DKK

4. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

146.583

98.252

Årets udskudte skat

44.000

1.000

190.583

99.252

Noter til årsregnskabet

5. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	14.599.870
Kostpris 31. december	14.599.870
Værdireguleringer 1. januar	188.325
Årets værdireguleringer	211.805
Værdireguleringer 31. december	400.130
Regnskabsmæssig værdi 31. december	15.000.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige skøn og vurderinger for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser.

Vurderingen af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2020 er fastlagt af selskabets ledelse ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningen tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder.

De forventede lejeindtægter er opgjort til TDKK 890.

Fratrukket omkostninger til vedligeholdelse og administration mv. med TDKK 151 udgør ejendommens driftsafkast derfor netto TDKK 739.

Afkastkravet, der ligger til grund ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi, udgør 5,0% og fastsættes årligt på baggrund af udviklingen i markedsforhold, ejendomstype mv.

Dagsværdien for investeringsejendommen er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav

Ændringer i	-0,5% DKK	Basis DKK	0,5% DKK
Afkastprocent	4,5	5	5,5
Dagsværdi	16.641.785	15.000.000	13.656.722
Ændring i dagsværdi	1.641.785	0	-1.343.278

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som vurderes forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og vanskelige at forudsige. Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er et udtryk for det gældende markedsniveau. Der har ikke været eksterne eksperter involveret ved måling af ejendommen.

Noter til årsregnskabet

6. Selskabskapital

Selskabskapitalen består af 5.000 aktier à nominelt DKK 100. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

7. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2020	2019
	DKK	DKK
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	6.803.004	6.989.311
Mellem 1 og 5 år	965.299	1.000.000
Langfristet del	<u>7.768.303</u>	<u>7.989.311</u>
Inden for 1 år	241.324	250.000
Kortfristet del	<u>241.324</u>	<u>250.000</u>
	<u>8.009.627</u>	<u>8.239.311</u>
Deposita		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	223.852	0
Langfristet del	<u>223.852</u>	<u>0</u>
Inden for 1 år	0	0
Kortfristet del	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>223.852</u>	<u>0</u>

Noter til årsregnskabet

2020	2019
DKK	DKK

8. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 8.250, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	15.000.000	14.788.195
--	------------	------------

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Inter-Invest Holding, Ikast ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

9. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2i Invest A/S for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2020 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

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 regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger vedrørende investeringsejendomme og andre eksterne omkostninger.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med Inter-Invest Holding, Ikast ApS. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Noter til årsregnskabet

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsjendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelsen tager ikke udgangspunkt i opgørelse fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for investeringsjendomme pr. 31. december 2020 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Noter til årsregnskabet

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.