



Tlf.: 96 26 38 00
 herning@bdo.dk
 www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
 Birk Centerpark 30
 DK-7400 Herning
 CVR-nr. 20 22 26 70

INVESTING IT ALL APS

ÅHAVE ALLÉ 1, 8600 SILKEBORG

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
 selskabets ordinære generalforsamling,
 den 16. februar 2022

Martin Santa Nygaard

CVR-NR. 30 53 73 94

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	INVESTING IT ALL ApS Åhave Allé 1 8600 Silkeborg
	CVR-nr.: 30 53 73 94 Stiftet: 2. juni 2014 Kommune: Herning Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Martin Santa Nygaard
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birk Centerpark 30 7400 Herning

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for INVESTING IT ALL 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 16. februar 2022

Direktion:

Martin Santa Nygaard

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i INVESTING IT ALL ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for INVESTING IT ALL ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 revisorers 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Herning, den 16. februar 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Martin Jochens Lück
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35421

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter en kontorejendom og en boligejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2021 realiseret et overskud.

Det er ledelsens forventning, at selskabet vil have overskud i de kommende år.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2021 kr.	2020 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		102.799	57.214
Af- og nedskrivninger.....		-71.549	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		260.613	35.454
DRIFTSRESULTAT		291.863	92.668
Finansielle indtægter.....	1	11.203	0
Finansielle omkostninger.....	2	-66.674	-66.797
RESULTAT FØR SKAT		236.392	25.871
Skat af årets resultat.....	3	-54.963	-6.285
ÅRETS RESULTAT		181.429	19.586
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		181.429	19.586
I ALT		181.429	19.586

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme.....		6.800.000	5.450.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	6.800.000	5.450.000
ANLÆGSAKTIVER.....		6.800.000	5.450.000
Andre tilgodehavender.....		299.556	24.146
Periodeafgrænsningsposter.....		10.520	8.886
Tilgodehavender.....		310.076	33.032
Likvide beholdninger.....		124.379	10.567
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		434.455	43.599
AKTIVER.....		7.234.455	5.493.599
PASSIVER			
Anpartskapital.....		50.000	50.000
Overført overskud.....		141.774	-39.655
EGENKAPITAL.....		191.774	10.345
Hensættelse til udskudt skat.....		51.709	6.285
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		51.709	6.285
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.983.375	3.005.167
Anden gæld.....		1.110.000	0
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	4.093.375	3.005.167
Gæld til realkreditinstitutter.....		25.000	25.000
Anden gæld.....		240.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		2.500.269	2.326.902
Selskabsskat.....		13.008	0
Anden gæld.....		119.320	119.900
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.897.597	2.471.802
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		6.990.972	5.476.969
PASSIVER.....		7.234.455	5.493.599
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	50.000	-39.655	10.345
Forslag til resultatdisponering.....		181.429	181.429
Egenkapital 31. december 2021.....	50.000	141.774	191.774

NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
Finansielle indtægter			1
Finansielle indtægter i øvrigt.....	11.203	0	
	11.203	0	
Finansielle omkostninger			2
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	66.674	66.797	
	66.674	66.797	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	9.539	-2.372	
Regulering af udskudt skat.....	45.424	8.657	
	54.963	6.285	
Materielle anlægsaktiver			4
		Investeringsejendomme	
Kostpris 1. januar 2021.....		5.414.546	
Tilgang.....		1.735.936	
Afgang.....		-646.549	
Kostpris 31. december 2021.....		6.503.933	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2021.....		35.454	
Årets værdireguleringer.....		260.613	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021.....		296.067	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....		6.800.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Investeringsejendomme	
Dagsværdi 31. december 2021.....		6.800.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		260.613	

NOTER
Note
Materielle anlægsaktiver (fortsat)
4

Selskabets investeringsejendomme består af 2 boligejendomme beliggende i henholdsvis Ikast og Herning.

Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes årligt at udgøre 440 tkr. baseret for forventede årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 76 tkr. samt en udlejningsprocent på 100%.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 4,75% på ejendommen i Ikast og 4,75% på ejendommen i Herning, hvilket er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen, ejendommenes beliggenhed mv.

Langfristede gældsforpligtelser
5

	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	3.008.375	25.000	2.961.000	3.030.167
Anden gæld.....	1.350.000	240.000	150.000	0
	4.358.375	265.000	3.111.000	3.030.167

Eventualposter mv.
6
Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser udover hæftelsen i sambeskatningen.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Holding it All ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
7

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, på 3.008 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 5.100 tkr.

Selskabet har udstedt og deponeret ejerpantebrev på i alt 1.450 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 1.700 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for INVESTING IT ALL ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat 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 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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.