



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 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
 selskabets ordinære generalforsamling,  
 den 13. marts 2023

---

Martin Santa Nygaard

**CVR-NR. 30 53 73 94**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

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

**SELSKABSOPLYSNINGER**

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

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 13. marts 2023

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 2022 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 13. marts 2023

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 | 2022<br>kr.      | 2021<br>kr.    |
|---|------|------------------|----------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....                    |      | <b>204.168</b>   | <b>102.799</b> |
| Af- og nedskrivninger.....                        |      | -38.179          | -71.549        |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme..... |      | 1.817.866        | 260.613        |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....                       |      | <b>1.983.855</b> | <b>291.863</b> |
| Finansielle indtægter.....                        | 1    | 789.361          | 11.203         |
| Finansielle omkostninger.....                     | 2    | -226.823         | -66.674        |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....                    |      | <b>2.546.393</b> | <b>236.392</b> |
| Skat af årets resultat.....                       | 3    | -543.447         | -54.963        |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....                       |      | <b>2.002.946</b> | <b>181.429</b> |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>            |      |                  |                |
| Overført resultat.....                            |      | 2.002.946        | 181.429        |
| <b>I ALT</b> .....                                |      | <b>2.002.946</b> | <b>181.429</b> |

## BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER   | Note     | 2022<br>kr.       | 2021<br>kr.      |
|---|----------|-------------------|------------------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....      |          | 216.346           | 0                |
| Investeringsjendomme.....                         |          | 10.200.001        | 6.800.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver.....</b>              | <b>4</b> | <b>10.416.347</b> | <b>6.800.000</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>                         |          | <b>10.416.347</b> | <b>6.800.000</b> |
| Andre tilgodehavender.....                        |          | 292.773           | 299.556          |
| Periodeafgrænsningsposter.....                    |          | 8.451             | 10.520           |
| <b>Tilgodehavender.....</b>                       |          | <b>301.224</b>    | <b>310.076</b>   |
| <b>Likvide beholdninger.....</b>                  |          | <b>198.827</b>    | <b>124.379</b>   |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>                     |          | <b>500.051</b>    | <b>434.455</b>   |
| <b>AKTIVER.....</b>                               |          | <b>10.916.398</b> | <b>7.234.455</b> |
| <b>PASSIVER</b>                                   |          |                   |                  |
| Anpartskapital.....                               |          | 50.000            | 50.000           |
| Overført overskud.....                            |          | 2.144.719         | 141.774          |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                           |          | <b>2.194.719</b>  | <b>191.774</b>   |
| Hensættelse til udskudt skat.....                 |          | 462.602           | 51.709           |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>                |          | <b>462.602</b>    | <b>51.709</b>    |
| Gæld til realkreditinstitutter.....               |          | 4.365.227         | 2.983.375        |
| Anden gæld.....                                   |          | 0                 | 1.110.000        |
| Deposita.....                                     |          | 104.100           | 88.200           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>       | <b>5</b> | <b>4.469.327</b>  | <b>4.181.575</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter.....               |          | 144.756           | 25.000           |
| Anden gæld.....                                   |          | 0                 | 240.000          |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser.....     |          | 48.096            | 31.120           |
| Gæld til tilknyttede virksomheder.....            |          | 3.449.946         | 2.500.269        |
| Selskabsskat.....                                 |          | 132.554           | 13.008           |
| Periodeafgrænsningsposter.....                    |          | 14.398            | 0                |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>       |          | <b>3.789.750</b>  | <b>2.809.397</b> |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>                    |          | <b>8.259.077</b>  | <b>6.990.972</b> |
| <b>PASSIVER.....</b>                              |          | <b>10.916.398</b> | <b>7.234.455</b> |
| <b>Eventualposter mv.....</b>                     | <b>6</b> |                   |                  |
| <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....</b> | <b>7</b> |                   |                  |



## EGENKAPITALOPGØRELSE

|   | Anpartskapital | Overført<br>overskud | I alt            |
|---|----------------|----------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2022.....           | 50.000         | 141.773              | 191.773          |
| Forslag til resultatdisponering.....      |                | 2.002.946            | 2.002.946        |
| <b>Egenkapital 31. december 2022.....</b> | <b>50.000</b>  | <b>2.144.719</b>     | <b>2.194.719</b> |

## NOTER

|  |  |                                    | Note     |
|--|--|------------------------------------|----------|
| <b>Finansielle indtægter</b>   |  |                                    | <b>1</b> |
| Finansielle indtægter i øvrigt.....  | 789.361  | 11.203                             |          |
|  | <b>789.361</b>   | <b>11.203</b>                      |          |
| <b>Finansielle omkostninger</b>  |  |                                    | <b>2</b> |
| Finansielle omkostninger i øvrigt.....   | 226.823  | 66.674                             |          |
|  | <b>226.823</b>   | <b>66.674</b>                      |          |
| <b>Skat af årets resultat</b>  |  |                                    | <b>3</b> |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....  | 132.554  | 9.539                              |          |
| Regulering af udskudt skat.....  | 410.893  | 45.424                             |          |
|  | <b>543.447</b>   | <b>54.963</b>                      |          |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>  |  |                                    | <b>4</b> |
|  | <b>Andre anlæg,<br/>driftsmateriel og<br/>inventar</b> | <b>Investeringsseje-<br/>domme</b> |          |
| Kostpris 1. januar 2022.....   | 0  | 6.503.934                          |          |
| Tilgang.....   | 254.525  | 1.582.134                          |          |
| <b>Kostpris 31. december 2022.....</b>   | <b>254.525</b>   | <b>8.086.068</b>                   |          |
| Årets afskrivninger .....  | 38.179   | 0                                  |          |
| <b>Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....</b>  | <b>38.179</b>  | <b>0</b>                           |          |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....  | 0  | 296.067                            |          |
| Årets værdireguleringer.....   | 0  | 1.817.866                          |          |
| <b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....</b>                                      | <b>0</b>   | <b>2.113.933</b>                   |          |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>  | <b>216.346</b>   | <b>10.200.001</b>                  |          |
| Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb: |  |                                    |          |
|  |  | <b>Investeringsseje-<br/>omme</b>  |          |
| Dagsværdi 31. december 2022.....   |  | 8.500.000                          |          |
| Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....  |  | 117.866                            |          |

## NOTER

### Note

#### Materielle anlægsaktiver (fortsat)

4

Selskabets investeringsejendomme består af 3 boligejendomme beliggende i henholdsvis Ikast, Herning og Viborg.

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 XX tkr. baseret for forventede årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på XX tkr. samt en udlejningsprocent på 100%.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 4,25% på ejendommen i Ikast, 4,25% på ejendommen i Herning og 6,0% på ejendommen i Viborg, hvilket er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommenes beliggenhed mv.

#### Langfristede gældsforpligtelser

5

|                                     | 31/12 2022<br>gæld i alt | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år | 31/12 2021<br>gæld i alt |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------|------------------------|--------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter..... | 4.509.983                | 144.756            | 3.786.203              | 3.008.375                |
| Anden gæld.....                     | 0                        | 0                  | 0                      | 1.350.000                |
| Deposita.....                       | 104.100                  | 0                  | 104.100                | 88.200                   |
|                                     | <b>4.614.083</b>         | <b>144.756</b>     | <b>3.890.303</b>       | <b>4.446.575</b>         |

#### 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 administrationsselskab for sambeskatningen.

#### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, på 5.409 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 8.382 tkr.

Selskabet har udstedt og deponeret ejerpantebrev på i alt 1.712 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør XXX tkr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for INVESTING IT ALL ApS for 2022 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 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 salgskomkostninger 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.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.