



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 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
 selskabets ordinære generalforsamling,
 den 19. februar 2021

Martin Lynge 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 Hjemsted: Herning Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Martin Lynge 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 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 18. februar 2021

Direktion:

Martin Lyng 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 2020 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 18. februar 2021

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 2020 realiseret et overskud.

Det er ledelsens forventning, at selskabet vil have overskud i de kommende år, samt at selskabets egenkapital vil blive reetableret via egen indtjening i forbindelse hermed.

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	2020 kr.	2019 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		57.214	28.944
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		35.454	0
DRIFTSRESULTAT		92.668	28.944
Finansielle omkostninger.....	1	-66.797	-39.741
RESULTAT FØR SKAT		25.871	-10.797
Skat af årets resultat.....	2	-6.285	2.372
ÅRETS RESULTAT		19.586	-8.425
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		19.586	-8.425
I ALT		19.586	-8.425

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme.....		5.450.000	4.714.930
Materielle anlægsaktiver.....	3	5.450.000	4.714.930
ANLÆGSAKTIVER.....		5.450.000	4.714.930
Udskudte skatteaktiver.....		0	2.372
Andre tilgodehavender.....		24.146	10.120
Periodeafgrænsningsposter.....		8.886	0
Tilgodehavender.....		33.032	12.492
Likvide beholdninger.....		10.567	121.134
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		43.599	133.626
AKTIVER.....		5.493.599	4.848.556
PASSIVER			
Anpartskapital.....		50.000	50.000
Overført overskud.....		-39.655	-59.241
EGENKAPITAL.....		10.345	-9.241
Hensættelse til udskudt skat.....		6.285	0
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		6.285	0
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.005.167	3.027.672
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	3.005.167	3.027.672
Gæld til pengeinstitutter.....		0	14.982
Prioritetsgæld.....		25.000	24.557
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		2.326.902	1.678.196
Anden gæld.....		119.900	102.790
Periodeafgrænsningsposter.....		0	9.600
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.471.802	1.830.125
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		5.476.969	4.857.797
PASSIVER.....		5.493.599	4.848.556
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	50.000	-59.241	-9.241
Forslag til resultatdisponering.....		19.586	19.586
Egenkapital 31. december 2020.....	50.000	-39.655	10.345

NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note	
Finansielle omkostninger			1	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	66.797	39.741		
	66.797	39.741		
Skat af årets resultat			2	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-2.372	0		
Regulering af udskudt skat.....	8.657	-2.372		
	6.285	-2.372		
Materielle anlægsaktiver			3	
		Investeringseje domme		
Kostpris 1. januar 2020.....		4.714.930		
Tilgang.....		699.616		
Kostpris 31. december 2020.....		5.414.546		
Årets værdireguleringer.....		35.454		
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2020.....		35.454		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....		5.450.000		
Selskabets investeringsejendomme består af 2 boligejendomme beliggende i henholdsvis Ikast og Sunds.				
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 265 tkr. baseret for forventede årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 67 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %.				
Ved beregningen er anvendt et afkast på 5 % på ejendommen i Ikast og 5,254% på ejendommen i Sunds, hvilket er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen, ejendommenes beliggenhed mv.				
Langfristede gældsforpligtelser			4	
	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2019 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	3.030.167	25.000	2.985.000	3.052.229
	3.030.167	25.000	2.985.000	3.052.229

NOTER**Note****Eventualposter mv.****5****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**6**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 3.136 tkr. er givet pant i grunde og bygninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for INVESTING IT ALL ApS for 2020 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 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.

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.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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