

Vestre Ringgade 61  
Aarhus N

Hovedgaden 34  
Rønde

Brunbjergvej 3  
Risskov

Østeralle 8  
Ebeltoft

## BIT Invest ApS

Dusager 2,  
8200 Aarhus N

CVR-nr. 32344755

## Årsrapport for 2020

1. januar 2020 - 31. december 2020

7. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 20. maj 2021

---

Birgit Lind Nielsen  
Dirigent

Medlem af:

 REVISORGRUPPEN DANMARK

Statsautoriseret  
revisionspartnerselskab

CVR 38 75 16 46

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 for BIT Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 2020 - 31. december 2020.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus N, den 9. februar 2021

### **Direktion**

Birgit Lind Nielsen

**Direktør**

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i BIT Invest ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for BIT Invest ApS for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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, 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 opstilling 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.

Risskov, den 9. februar 2021

**Kovsted og Skovgård Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab**  
CVR-nr. 38751646

Tonny Løbner  
**Statsautoriseret revisor**  
mne28824

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	BIT Invest ApS Dusager 2, 8200 Aarhus N
Telefon	22122015
E-mail	bln@iadvice.dk
CVR-nr.	32344755
Stiftelsesdato	14. januar 2014
Hjemsted	Aarhus N
Regnskabsår	1. januar 2020 - 31. december 2020
<b>Direktion</b>	Birgit Lind Nielsen, Direktør
<b>Revisor</b>	Kovsted og Skovgård Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Brunbjergvej 3 8240 Risskov
Telefon	70 22 09 99
E-mail	mail@kovsted.dk
Hjemmeside	www.kovsted.dk
CVR-nr.	38751646

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at erhverve fast ejendom til udlejning.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 udviser et resultat på kr. 198.141, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en balancesum på kr. 7.864.148, og en egenkapital på kr. 1.721.598.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for BIT Invest ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ejendommens driftsomkostninger, samt eksterne omkostninger.

### Husleje

Huslejeindtægter der vedrører regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Huslejeindtægter indregnes eksklusive moms, afgifter.

### Ejendommens driftsomkostninger

Ejendomsomkostningerne omfatter omkostninger til forbrug, ejendomsskat, vedligeholdelse og forsikring mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme 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 husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme 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 afskrivninger på investeringsejendomme.



## Anvendt regnskabspraksis

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

#### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen 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.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>350.659</b>	<b>358.765</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		0	2.613.697
<b>Driftsresultat</b>		<b>350.659</b>	<b>2.972.462</b>
Finansielle indtægter	1	5.132	0
Finansielle omkostninger		-101.506	-223.355
<b>Resultat før skat</b>		<b>254.285</b>	<b>2.749.107</b>
Skat af årets resultat	2	56.144	605.681
<b>Årets resultat</b>		<b>198.141</b>	<b>2.143.426</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen		0	750.000
Overført resultat		198.141	1.393.426
		<b>198.141</b>	<b>2.143.426</b>

## Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	7.600.000	7.600.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>7.600.000</b>	<b>7.600.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>7.600.000</b>	<b>7.600.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		262.632	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>262.632</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.516</b>	<b>119.459</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>264.148</b>	<b>119.459</b>
<b>Aktiver</b>		<b>7.864.148</b>	<b>7.719.459</b>

## Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		1.641.598	1.443.457
<b>Egenkapital</b>		<b>1.721.598</b>	<b>1.523.457</b>
Hensættelser til udskudt skat		548.136	548.136
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>548.136</b>	<b>548.136</b>
Gæld til kreditinstitutter		5.400.180	5.433.435
Deposita		105.600	103.800
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>5.505.780</b>	<b>5.537.235</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		34.000	33.200
Leverandører af varer og tjenesteydelser		24.490	10.636
Selskabsskat		30.144	10.624
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	56.171
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>88.634</b>	<b>110.631</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.594.414</b>	<b>5.647.866</b>
<b>Passiver</b>		<b>7.864.148</b>	<b>7.719.459</b>
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

## Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	80.000	1.443.457	1.523.457
Årets resultat		198.141	198.141
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>80.000</b>	<b>1.641.598</b>	<b>1.721.598</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

**Noter**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter, tilknyttede selskaber	5.132	0
	<u>5.132</u>	<u>0</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Selskabsskat, aktuel	56.144	30.624
Reg. af udskudt skat	0	575.057
	<u>56.144</u>	<u>605.681</u>

## Noter

	2020	2019
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	5.108.671	5.108.671
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>5.108.671</b>	<b>5.108.671</b>
Opskrivninger primo	2.613.697	0
Årets opskrivninger	0	2.613.697
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>2.613.697</b>	<b>2.613.697</b>
Af- og nedskrivninger primo	-122.368	-122.368
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-122.368</b>	<b>-122.368</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>7.600.000</b>	<b>7.600.000</b>

Selskabets investeringsejendom består af 4 boliger med et samlet boligareal på 428 m<sup>2</sup>. Dagsværdien på ejendommen er beregnet ud fra en afkastbaseret model med en forventet gennemsnitlig afkastgrad på 4,75% og forventning om fuldt udlejede lejemål.

En forøgelse af afkastkravet med 0,25%-point vil reducere dagsværdien med 380 t.kr. Der har været anvendt ekstern ejendomsmægler til opgørelse af værdien, samt sammenholdt med sammenlignelige ejendomme i området.

**4. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	5.550.109	34.000	5.409.109
Deposita	105.600	0	0
	<b>5.761.309</b>	<b>34.000</b>	<b>5.409.109</b>

**5. Eventualforpligtelser**

Selskabet sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for BIT Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

**6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for realkreditinstitutter med restgæld pr. 31. december 2020 på 5.584.109 kr. er der udstedt pantebreve med sikkerhed i selskabets ejendom, hvis bogførte værdi pr. 31. december 2020 udgør 7.600.000 kr.