

# INVESTING IT ALL ApS

Åhave Allé 1, 8600 Silkeborg  
CVR-nr.: 30 53 73 94

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 30. marts 2026

---

Martin Santa Nygaard

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Birk Centerpark 30  
DK-7400 Herning  
CVR-nr. 45 71 93 75

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

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the top right corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B' and a horizontal bar below the 'O'.

# Indholdsfortegnelse

<b>Selskabsoplysninger</b>	
<a href="#">Selskabsoplysninger</a>	3
<b>Erklæringer</b>	
<a href="#">Ledelsespåtegning</a>	4
<a href="#">Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger</a>	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
<a href="#">Ledelsesberetning</a>	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
<a href="#">Resultatopgørelse</a>	7
<a href="#">Balance</a>	8-9
<a href="#">Egenkapitalopgørelse</a>	10
<a href="#">Noter</a>	11-12
<a href="#">Anvendt regnskabspraksis</a>	13-16

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

## Selskabsoplysninger

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

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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 30. marts 2026

Direktion:

---

Martin 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 2025 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 30. marts 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 45 71 93 75

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.

### **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	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>116.583</b>	<b>136.806</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-58.179	-41.512
Andre driftsomkostninger		-12.500	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-1.300.000	-400.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1.254.096</b>	<b>-304.706</b>
Andre finansielle indtægter	2	0	3.067
Øvrige finansielle omkostninger	3	-136.286	-215.785
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.390.382</b>	<b>-517.424</b>
Skat af årets resultat	4	312.352	113.759
<b>Årets resultat</b>		<b>-1.078.030</b>	<b>-403.665</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-1.078.030	-403.665
<b>I alt</b>		<b>-1.078.030</b>	<b>-403.665</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		178.476	236.655
Investeringsjendomme		7.700.000	9.800.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>7.878.476</b>	<b>10.036.655</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>7.878.476</b>	<b>10.036.655</b>
Andre tilgodehavender		6.179	19.112
Periodeafgrænsningsposter		7.800	10.551
<b>Tilgodehavender</b>		<b>13.979</b>	<b>29.663</b>
Likvide beholdninger		267.243	63.484
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>281.222</b>	<b>93.147</b>
<b>Aktiver</b>		<b>8.159.698</b>	<b>10.129.802</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anpartskapital		50.000	50.000
Overført resultat		682.705	1.760.735
<b>Egenkapital</b>		<b>732.705</b>	<b>1.810.735</b>
Hensættelser til udskudt skat		89.133	361.426
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>89.133</b>	<b>361.426</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.706.813	3.837.995
Deposita		84.950	99.350
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>3.791.763</b>	<b>3.937.345</b>
Gæld til realkreditinstitutter		126.698	114.255
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.702	15.655
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.398.387	3.868.446
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		4.310	4.310
Anden gæld		0	17.630
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.546.097</b>	<b>4.020.296</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>7.337.860</b>	<b>7.957.641</b>
<b>Passiver</b>		<b>8.159.698</b>	<b>10.129.802</b>

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. 7

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 8

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	50.000	1.760.735	1.810.735
Forslag til resultatdisponering		-1.078.030	-1.078.030
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b>50.000</b>	<b>682.705</b>	<b>732.705</b>

## Noter

	2025 kr.	2024 kr.
<b>1   Personalemkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	0	0
<b>2   Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter i øvrigt	0	3.067
	<b>0</b>	<b>3.067</b>
<b>3   Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger i øvrigt	136.286	215.785
	<b>136.286</b>	<b>215.785</b>
<b>4   Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	-312.352	-113.759
	<b>-312.352</b>	<b>-113.759</b>

## 5 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investeringsjendor
Kostpris 1. januar 2025	354.525	8.086.067
Afgang	0	-1.216.450
<b>Kostpris 31. december 2025</b>	<b>354.525</b>	<b>6.869.617</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	117.870	0
Årets afskrivninger	58.179	0
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2025</b>	<b>176.049</b>	<b>0</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2025	0	1.713.933
Årets værdireguleringer	0	-883.550
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2025</b>	<b>0</b>	<b>830.383</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b>178.476</b>	<b>7.700.000</b>

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Investeringsjendor
Dagsværdi 31. december 2025	7.700.000
Årets værdiregulering i resultatopførelsen	-1.300.000

## Noter

### 5 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

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.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 5% på ejendommen i Ikast, 6% på ejendommen i Herning, hvilket er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommenes beliggenhed mv.

### 6 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2024 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	3.833.511	126.698	3.392.104	3.952.250
Deposita	84.950	0	84.950	99.350
	<b>3.918.461</b>	<b>126.698</b>	<b>3.477.054</b>	<b>4.051.600</b>

### 7 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

#### 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 kildeskatte såsom udbytteskat mv.

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

### 8 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, på 3.877 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 7.700 tkr.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for INVESTING IT ALL ApS for 2025 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.

#### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### 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 af årets resultat

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 ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

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

## Anvendt regnskabspraksis

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

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