



**Debitum Invest ApS
Fjellebrosvejen 38 A
5762 Vester Skerninge**

CVR-nummer: 30540263

**ÅRSRAPPORT
1. januar 2017 til 31. december 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27. juni 2018

Dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017

Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13



LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 for Debitum Invest ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vester Skerninge, den 27. juni 2018

Direktion

Jess Stig Bøge Henriksen



REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Debitum Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Debitum Invest ApS for perioden 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 og FSR - danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen 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.

Odense C, den 27. juni 2018
Revisionsfirmaet Axel Gram I/S
CVR-nr.: 16 64 56 99

Morten Damgaard Møller
Statsautoriseret revisor
mne23413



SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Debitum Invest ApS
Fjellebrosvejen 38 A
5762 Vester Skerninge

E-mail: jh@debitum.dk

CVR-nr.: 30 54 02 63
Stiftet: 23. april 2008
Kommune: Svendborg
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Jess Stig Bøge Henriksen

Revisor

Revisionsfirmaet Axel Gram I/S
Læssøegade 24
5000 Odense C



LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af investering i ejendomme og pantebreve.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

	2017	2016 tkr.
BRUTTORESULTAT	210.347	217
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	210.347	217
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-634
DRIFTSRESULTAT	210.347	-417
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	1.148	5
Andre finansielle omkostninger.....	-209.419	-233
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	2.076	-645
1 Skat af årets resultat.....	79	147
ÅRETS RESULTAT	2.155	-498
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	2.155	-498
DISPONERET I ALT	2.155	-498



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017
AKTIVER

	2017	2016 tkr.
2 Grunde og bygninger	7.749.830	7.746
Materielle anlægsaktiver	7.749.830	7.746
Udskudt skatteaktiv	22.267	21
Andre værdipapirer og kapitalandele	0	45
Finansielle anlægsaktiver	22.267	66
ANLÆGSAKTIVER	7.772.097	7.812
Andre tilgodehavender	7.278	7
Tilgodehavender	7.278	7
OMSÆTNINGSAKTIVER	7.278	7
AKTIVER	7.779.375	7.819



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017
PASSIVER

	2017	2016 tkr.
Virksomhedskapital	125.000	125
Overført resultat.....	815.444	814
3 EGENKAPITAL.....	940.444	939
Hensættelse til udskudt skat	192.111	191
HENSATTE FORPLIGTELSER	192.111	191
Prioritetsgæld.....	4.389.617	4.465
Kreditinstitutter.....	0	271
Deposita	36.300	35
Anden gæld.....	120.600	117
Langfristede gældsforpligtelser	4.546.517	4.888
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	56.000	55
Kreditinstitutter.....	1.714.533	1.459
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	17.500	5
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	38.750	16
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	273.520	266
Kortfristede gældsforpligtelser	2.100.303	1.801
GÆLDSFORPLIGTELSER	6.646.820	6.689
PASSIVER	7.779.375	7.819
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



NOTER

		Grunde og bygninger
1 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	-79	-147
Skat af årets resultat i alt	-79	-147
2 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo		7.008.237
Kostpris 31. december 2017		7.008.237
Opskrivninger, primo.....		1.111.193
Opskrivninger 31. december 2017		1.111.193
Årets af-/nedskrivninger		-369.600
Af-/nedskrivninger 31. december 2017		-369.600
Materielle anlægsaktiver i alt		7.749.830

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendomme. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indregning og større vedligeholdelsesarbejde mv. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelse af markedsniveauet..

	2017	2016
Dagsværdi af investeringsejendommen udgør kr.	7.749.830	7.746.000
Afkastkrav	6%	6%
Omkostninger i % af lejeindtægter	18%	17%

Hvis afkastkravet stiger med 1% vil dagsværdi af investeringsejendommene udgør kr. 6.738.571, hvis afkastkravet falder med 1%, vil dagsværdi af investeringsejendomme udgør kr. 9.434.000.

**NOTER**

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
3 Egenkapital			
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Overført resultat.....	813.289	2.155	815.444
	<u>938.289</u>	<u>2.155</u>	<u>940.444</u>

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
Ingen.**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter kr. 4.389.617 er der afgivet pant stort 5.700.000 i virksomhedens ejendomme..

Værdien af de pantsatte ejendomme udgør kr. 7.749.830

Af gælden på nominelt kr. 4.389.617, forfalder kr. 4.109.617 efter mere end 5 år.

Den offentlige ejendomsvurdering er kr. 6.640.000



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Debitum Invest ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme 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 huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene 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 afskrivning på investeringsejendommene

Tilgodehavender

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

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,



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jess Stig Bøge Henriksen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-470493092216

IP: 85.27.xxx.xxx

2018-06-27 13:04:29Z

NEM ID 

Morten Damgaard Møller

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-186285920626

IP: 87.48.xxx.xxx

2018-06-27 13:27:15Z

NEM ID 

Jess Stig Bøge Henriksen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-470493092216

IP: 85.27.xxx.xxx

2018-06-27 13:51:43Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 45G71-WZEA5-2Y50J-XP88D-ED1IN-PFUH4

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>