



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

CVR-nummer: 30540263

**ÅRSRAPPORT
1. januar 2016 til 31. december 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 19/6 2017

Dirigent



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

CVR-nummer: 30540263

**ÅRSRAPPORT
1. januar 2016 til 31. december 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den __/__/2017

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	
Ledelsesberetning mv.	5
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	7
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse	11
Balance	13
Noter	

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 for Debitum Invest ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vester Skerninge, den 15. juni 2017

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 2016 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 Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

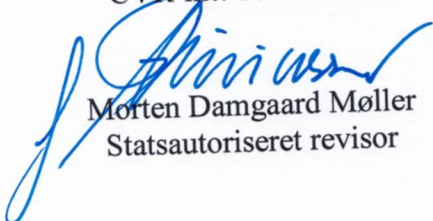
Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

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 15. juni 2017

Revisionsfirmaet Axel Gram I/S

CVR-nr.: 16 64 56 99


Morten Damgaard Møller
Statsautoriseret revisor

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

Hjemsted: Svendborg

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Selskabsskat 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

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.

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

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

	2016	2015 tkr.
BRUTTORESULTAT	214.560	306
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-633.600	0
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	4.623	5
Andre finansielle indtægter	400	0
Andre finansielle omkostninger.....	-231.947	-195
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	-645.964	116
1 Skat af årets resultat.....	147.497	32
ÅRETS RESULTAT	-498.467	148
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	-498.467	148
DISPONERET I ALT	-498.467	148

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016
AKTIVER

	2016	2015 tkr.
2 Grunde og bygninger	7.746.000	8.360
Materielle anlægsaktiver	7.746.000	8.360
Udskudt skatteaktiv	21.346	22
Andre værdipapirer og kapitalandele	44.845	52
Finansielle anlægsaktiver	66.191	74
ANLÆGSAKTIVER	7.812.191	8.434
Andre tilgodehavender	7.278	7
Tilgodehavender	7.278	7
OMSÆTNINGSAKTIVER	7.278	7
AKTIVER	7.819.469	8.441

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016
PASSIVER

	2016	2015 tkr.
Virksomhedskapital	125.000	125
Overført resultat	813.289	1.312
3 EGENKAPITAL	938.289	1.437
Hensættelse til udskudt skat	191.269	339
HENSATTE FORPLIGTELSER	191.269	339
Prioritetsgæld	4.465.736	4.421
Kreditinstitutter	271.439	310
Deposita	34.800	14
Anden gæld	116.770	117
Langfristede gældsforpligtelser	4.888.745	4.862
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	54.500	28
Kreditinstitutter	1.459.006	1.443
Modtagne forudbetalinger fra kunder	5.460	19
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.751	33
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	266.449	280
Kortfristede gældsforpligtelser	1.801.166	1.803
GÆLDSFORPLIGTELSER	6.689.911	6.665
PASSIVER	7.819.469	8.441

- 4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

	2016	2015 tkr.
1 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	-147.497	-32
	<u>-147.497</u>	<u>-32</u>
Skat af årets resultat i alt	<u><u>-147.497</u></u>	<u><u>-32</u></u>
		Grunde og bygninger
2 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo		6.419.807
Tilgang i årets løb		19.600
		<u>6.439.407</u>
Kostpris 31. december 2016		
Opskrivninger, primo.....		1.940.193
Årets opskrivninger		880.000
		<u>2.820.193</u>
Opskrivninger 31. december 2016		
Årets af-/nedskrivninger		-1.513.600
		<u>-1.513.600</u>
Af-/nedskrivninger 31. december 2016		
Materielle anlægsaktiver i alt		<u><u>7.746.000</u></u>

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2016, er der anvendt et fastsat afkastkrav på 6 %. Der forventets en inflation på 1% og ingen tomgang.

NOTER

	Primo	Forslag til re- sultatdisponering	Ultimo
3 Egenkapital			
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Overført resultat.....	1.311.756	-498.467	813.289
	<u>1.436.756</u>	<u>-498.467</u>	<u>938.289</u>

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
Ingen.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har stillet pant i virksomhedens bygninger.

Pantsætningens samlede omfang er nominelt kr. 5.979.242, heraf forfalder kr. 4.746.948 efter mere end 5 år.

De pantsatte aktivers samlede regnskabsmæssige værdi er kr. 7.790.845

Den offentlige ejendomsvurdering er kr. 6.640.000