



Revisionsfirmaet Axel Gram

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

CVR-nummer: 30540263

**ÅRSRAPPORT
1. januar 2015 til 31. december 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 16/6 2016

Dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

Erklæringer

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
---------------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for Debitum Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vester Skerninge, den 16. juni 2016

Direktion



Jess Stig Bøge Henriksen



REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Vi har opstillet årsregnskabet for Debitum Invest ApS for perioden 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse 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 16. juni 2016
Revisionsfirmaet Axel Gram I/S
CVR-nr.: 16 64 56 99


Morten Damgaard Møller
Statsautoriseret revisor



Debitum Invest ApS

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Debitum Invest ApS
Fjellebrosvejen 38 A
5762 Vester Skerninge

E-mail: jh@debitum.dk

CVR-nr.: 30 54 02 63

Direktion

Jess Stig Bøge Henriksen

Revisor

Revisionsfirmaet Axel Gram I/S
Læssøegade 24
5000 Odense C

Hovedaktivitet

Investering i ejendomme og pantebreve mv.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Debitum Invest ApS for 2015 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.

Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme og gæld vedrørende investeringsejendomme var tidligere indregnet før Bruttoresultatet i resultatopgørelsen.

I indeværende regnskabsår er klassifikationen af dagsværdireguleringer af investeringsejendomme og gæld vedrørende investeringsejendomme ændret. Dagsværdireguleringer indregnes ikke længere før Bruttoresultatet, men før finansielle poster.

Ændringen medfører ikke ændringer i resultat eller egenkapital, eftersom der alene er tale om en tilpasning af klassifikationen i resultatopgørelsen, der efter ændringen vurderes at give et bedre retvisende billede.

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



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Investeringsejendommens driftsomkostninger

Investeringsejendommens 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 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

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

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til forventet realisationspris.

Ændringer i realisationsværdien 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Hensatte forpligtelser

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.

Selskabsskatteprocenten nedsættes gradvist fra 25% til 22% i indkomstårene 2014 – 2016. 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.

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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.



RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

	2015	2014 tkr.
BRUTTORESULTAT	306.785	304
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	2
1 Indtægter af andre kapitalandele mv.	4.697	6
2 Andre finansielle omkostninger.....	-195.194	-286
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	116.288	26
3 Skat af årets resultat.....	31.717	19
ÅRETS RESULTAT	148.005	45
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	148.005	45
DISPONERET I ALT	148.005	45



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
AKTIVER

	2015	2014 tkr.
4 Investeringsejendomme	8.360.000	8.360
Materielle anlægsaktiver	8.360.000	8.360
Udskudt skatteaktiv	22.041	51
Andre værdipapirer og kapitalandele	51.787	59
Andre tilgodehavender	0	0
Finansielle anlægsaktiver	73.828	110
ANLÆGSAKTIVER	8.433.828	8.470
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	1	-1
Andre tilgodehavender	7.278	8
Tilgodehavender	7.279	7
OMSÆTNINGSAKTIVER	7.279	7
AKTIVER	8.441.107	8.477



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
PASSIVER

	2015	2014 tkr.
Virksomhedskapital	125.000	125
Overført resultat.....	1.311.756	1.164
5 EGENKAPITAL.....	1.436.756	1.289
Hensættelse til udskudt skat	339.461	400
HENSATTE FORPLIGTELSER	339.461	400
Prioritetsgæld.....	4.421.988	4.495
Kreditinstitutter.....	310.491	350
Deposita	14.400	14
Anden gæld.....	116.770	152
Langfristede gældsforpligtelser	4.863.649	5.011
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	28.000	0
Kreditinstitutter.....	1.443.058	1.375
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	19.420	9
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	31.125	18
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	279.638	375
Kortfristede gældsforpligtelser	1.801.241	1.777
GÆLDSFORPLIGTELSER	6.664.890	6.788
PASSIVER	8.441.107	8.477
6 Eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



NOTER

	2015	2014 tkr.
1 Indtægter af andre kapitalandele mv.		
Renter, pantebreve, anlægsaktiver	4.697	6
Indtægter af andre kapitalandele mv. i alt	4.697	6
2 Andre finansielle omkostninger		
Renter, pengeinstitutter	62.300	119
Låneomkostninger	-5.000	17
Renter, kreditorer	1.784	0
Renter, anpartshaver/aktionær	12.325	16
Kurstab på lån, realisationsprincip	0	3
Prioritetsrenter, Bøgeløkken	18.302	29
Prioritetsrenter, Kingstrupvej	11.526	9
Prioritetsrenter, Buskhøjvej	16.510	16
Prioritetsrenter, Strandvejen	15.362	13
Prioritetsrenter, Kirkegade	9.469	10
Prioritetsrenter, Tofte	19.844	20
Prioritetsrenter, Bergmannsvej	13.176	14
Prioritetsrenter, Ålørke	19.596	20
Andre finansielle omkostninger i alt	195.194	286
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	0	9
Regulering af udskudt skat	-31.717	-28
Skat af årets resultat i alt	-31.717	-19



NOTER

	Investeringsje- ndomme
4 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo	5.582.617
Tilgang i årets løb	837.190
	<hr/>
Kostpris 31. december 2015	6.419.807
	<hr/>
Opskrivninger, primo.....	1.940.193
	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2015	1.940.193
	<hr/>
Materielle anlægsaktiver i alt	8.360.000
	<hr/> <hr/>

	Primo	Forslag til re- sultatdispone- ring	Ultimo
5 Egenkapital			
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Overført resultat.....	1.163.751	148.005	1.311.756
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	1.288.751	148.005	1.436.756
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

6 Eventualposter mv.
Ingen.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har stillet pant i virksomhedens bygninger.

Pantsætningens samlede omfang er nominelt kr. 5.911.460, heraf forfalder kr. 4.801.448 efter mere end 5 år.

De pantsatte aktivers samlede regnskabsmæssige værdi er kr. 8.360.000

Den offentlige ejendomsvurdering er kr. 6.640.000