



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

**CVR-nummer: 30540263**

**ÅRSRAPPORT  
1. januar 2019 til 31. december 2019**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30/4 2020

---

Dirigent



## INDHOLDSFORTEGNELSE

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019**

Resultatopgørelse .....	7
Balance .....	8
Egenkapitalopgørelse .....	10
Noter .....	11
Anvendt regnskabspraksis .....	14



## **LEDELSESPÅTEGNING**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vester Skerninge, den 28. april 2020

### **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 2019 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 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 skatteregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt skatteregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med skattelovgivningen.

Odense M, den 28. april 2020  
**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

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  
Bredbjergvej 46  
5230 Odense M



## **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 ikke tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

Selskabet er pt. ikke væsentligt påvirket af den igangværende Corona-krise.



**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019**

	2019	2018 tkr.
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>366.401</b>	<b>316</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>366.401</b>	<b>316</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	-372.041	378
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>-5.640</b>	<b>694</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver .....	6.963	0
Andre finansielle omkostninger .....	-212.725	-202
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>-211.402</b>	<b>492</b>
1 Skat af årets resultat .....	46.083	-172
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>-165.319</b>	<b>320</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	-165.319	320
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>-165.319</b>	<b>320</b>



**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019**  
**AKTIVER**

	2019	2018 tkr.
2 Grunde og bygninger .....	8.050.000	8.128
2 Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver .....	0	100
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>8.050.000</b>	<b>8.228</b>
Udskudt skatteaktiv .....	0	0
<b>Finansielle anlægsaktiver .....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>8.050.000</b>	<b>8.228</b>
Andre tilgodehavender .....	57.523	30
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>57.523</b>	<b>30</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>17.796</b>	<b>21</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER .....</b>	<b>75.319</b>	<b>51</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>8.125.319</b>	<b>8.279</b>





**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019**  
**PASSIVER**

	2019	2018 tkr.
Virksomhedskapital .....	125.000	125
Overført resultat.....	970.000	1.135
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>1.095.000</b>	<b>1.260</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	252.554	339
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>252.554</b>	<b>339</b>
Prioritetsgæld.....	4.164.632	4.291
Deposita .....	129.550	87
Anden gæld.....	440.600	221
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>4.734.782</b>	<b>4.599</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	116.000	78
Kreditinstitutter.....	1.643.023	1.712
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....	10.300	27
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	66.803	57
Selskabsskat.....	41.622	3
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	165.235	204
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>2.042.983</b>	<b>2.081</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>6.777.765</b>	<b>6.680</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>8.125.319</b>	<b>8.279</b>
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	2019	2018 tkr.
Virksomhedskapital primo .....	125.000	125
<b>Virksomhedskapital ultimo .....</b>	<b>125.000</b>	<b>125</b>
Overført resultat, primo .....	1.135.319	815
Årets resultat .....	-165.319	320
<b>Overført resultat ultimo .....</b>	<b>970.000</b>	<b>1.135</b>
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>1.095.000</b>	<b>1.260</b>



**NOTER**

	2019	2018 tkr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat .....	40.176	3
Regulering af udskudt skat .....	-86.259	169
	<hr/>	<hr/>
<b>Skat af årets resultat i alt .....</b>	<b>-46.083</b>	<b>172</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>



## NOTER

	Grunde og bygninger	Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris, primo .....	7.004.407	0
Tilgang i årets løb .....	294.041	0
	<hr/>	<hr/>
Kostpris 31. december 2019	7.298.448	0
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger, primo.....	1.123.593	0
Årets opskrivninger .....	486.859	0
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2019	1.610.452	0
	<hr/>	<hr/>
Årets af-/nedskrivninger .....	-858.900	0
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2019	-858.900	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>8.050.000</b>	<b>0</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

**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 mæglers bedømmelser af markedsniveauet. Der forventes ingen tomgang i 2020.

	2019	2018
Dagsværdi af investeringsejendommene udgør kr.	8.050.000	8.128.000
Afkastkrav	5,00-6,25	6%
Omkostninger i % af lejeindtægterne	21,9%	18%

Hvis afkastkravet stiger med 1% vil dagsværdi af investeringsejendommene udgør kr. 6.778.148, hvis afkastkravet falder med 1%, vil dagsværdi af investeringsejendomme udgør kr. 9.914.246.



## NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	4.368.370	4.280.632	116.000	-3.334.000
Deposita .....	86.800	129.550	0	0
Anden gæld .....	220.600	440.600	0	0
	<u>4.675.770</u>	<u>4.850.782</u>	<u>116.000</u>	<u>-3.334.000</u>

## 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter kr. 4.280.632 er der afgivet pant stort kr. 7.325.377 i virksomhedens ejendomme.

Værdien af de pantsatte ejendomme udgør kr. 8.050.000



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Debitum Invest ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 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 deklareres.

### 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

### Deposita

Deposita måles til anskaffelsespris.

### Tilgodehavender

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



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **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 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 nettorealiseringsværdi.

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**

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 nominel værdi.



# PENNEO

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

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

## Jess Stig Bøge Henriksen (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-470493092216

IP: 87.48.xxx.xxx

2020-05-04 09:30:20Z

NEM ID 

## Morten Damgaard Møller

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-186285920626

IP: 87.48.xxx.xxx

2020-05-04 11:51:34Z

NEM ID 

## Jess Stig Bøge Henriksen (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-470493092216

IP: 87.48.xxx.xxx

2020-05-06 08:43:20Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: NM02K-7FGWU-EGN23-ZSGPI-2ESEFX-2ASAK

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](mailto: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>