



Sønderjyllands Revision

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Nørreport 3 · 6200 Aabenraa
Tlf. 74 62 61 12 · Fax 74 62 95 20
E-mail: aabenraa@s-revision.dk

Torvegade 6 · 6330 Padborg
Tlf. 74 67 20 21 · Fax 74 67 22 15
E-mail: padborg@s-revision.dk

Jyllandsgade 28 · 6400 Sønderborg
Tlf. 74 62 61 12 · Fax 73 42 09 98
E-mail: sonderborg@s-revision.dk

www.s-revision.dk

Deko Invest ApS

Okslundvej 1, 6330 Padborg

CVR-nr. 35 80 76 40

Årsrapport

1. juli 2015 - 30. juni 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. november 2016.

Søren Kring
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Deko Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Padborg, den 4. november 2016

Direktion

Søren Overgaard Bech Pedersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaveren i Deko Invest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Deko Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi oplyse, at selskabet har tabt sin egenkapital. Vi henviser til redegørelse i note 1, hvor ledelsen redegør for vilkår for at aflægge årsregnskabet på basis af fortsat drift. Vi er enige med ledelsen i dens valgte regnskabsprincip og de beskrevne vilkår.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Padborg, den 4. november 2016

Sønderjyllands Revision

Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 18 06 16 35

Søren Kring
Statsaut. revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Deko Invest ApS Okslundvej 1 6330 Padborg CVR-nr.: 35 80 76 40 Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Direktion	Søren Overgaard Bech Pedersen
Revision	Sønderjyllands Revision, Statsautoriseret revisionsaktieselskab Torvegade 6 6330 Padborg
Modervirksomhed	Deko Invest Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål består i at eje ejendomme og dermed forbundet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årsregnskabet for 2015/16 er afsluttet med et underskud på kr. 36.093 mod et underskud i 2014/15 på t.kr. 29. Selskabets resultat anses som ikke tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør pr. 30. juni 2016 kr. -15.154.

Budgettet for 2016/17 udviser en forbedring i forhold til 2015/16, og det er dermed ledelsens forventning at egenkapitalen kan reetableres ved egen drift.

Selskabets pengeinstitut har meddelt at understøtte det i budgettet fastlagte likviditetsbehov.

Det er på denne baggrund ledelsens opfattelse at selskabets forretningsmæssige såvel som økonomiske fundament er styrket. På denne baggrund aflægger ledelsen årsregnskabet på basis af fortsat drift.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Deko Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattegodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattegodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Deko Invest ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 indregnes 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.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
Bruttofortjeneste	192.542	163
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-58.101	-24
Driftsresultat	134.441	139
Andre finansielle indtægter	0	4
2 Øvrige finansielle omkostninger	-172.025	-180
Resultat før skat	-37.584	-37
Skat af årets resultat	1.491	8
Årets resultat	-36.093	-29
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-36.093	-29
Disponeret i alt	-36.093	-29

Balance 30. juni

Aktiver	2016	2015
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	3.414.688	3.301
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.414.688</u>	<u>3.301</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>3.414.688</u>	<u>3.301</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	722	61
Tilgodehavende selskabsskat	0	18
Andre tilgodehavender	111.531	88
Tilgodehavender i alt	<u>112.253</u>	<u>167</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>4</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>112.253</u>	<u>171</u>
Aktiver i alt	<u>3.526.941</u>	<u>3.472</u>

Balance 30. juni

<u>Note</u>	2016 kr.	2015 t.kr.
Passiver		
Egenkapital		
3 Anpartskapital	50.000	50
4 Overført resultat	-65.154	-29
Egenkapital i alt	-15.154	21
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	8.294	10
Hensatte forpligtelser i alt	8.294	10
Gældsforpligtelser		
5 Gæld til realkreditinstitutter	1.892.184	1.963
Gæld til pengeinstitutter	658.902	697
Deposita	106.089	103
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	47	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.657.222	2.763
Kortfristet del af langfristet gæld	111.000	111
Gæld til pengeinstitutter	304.138	313
Leverandører af varer og tjenesteydelser	129.649	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	139.048	17
Anden gæld	192.744	237
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	876.579	678
Gældsforpligtelser i alt	3.533.801	3.441
Passiver i alt	3.526.941	3.472
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualposter		

Noter**1. Usikkerhed om going concern**

Egenkapital udgør pr. 30. juni 2016 kr. -15.154. Selskabet har således tabt anpartskapitalen.

Budgettet for 2016/17 udviser en forbedring i forhold til 2015/16, og det er dermed ledelsens forventning at egenkapitalen kan reetableres ved egen drift.

Selskabets pengeinstitut har meddelt at understøtte det i budgettet fastlagte likviditetsbehov.

Det er på denne baggrund ledelsens opfattelse at selskabets forretningsmæssige såvel som økonomiske fundament er styrket. På denne baggrund aflægges ledelsen årsregnskabet på basis af fortsat drift.

	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	1.878	0
Andre finansielle omkostninger	170.147	180
	172.025	180
3. Anpartskapital		
Anpartskapital 1. juli 2015	50.000	50
	50.000	50
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli 2015	-29.061	0
Overført fra resultatdisponering	-36.093	-29
	-65.154	-29
5. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.965.184	2.036
Heraf forfalder inden for 1 år	-73.000	-73
	1.892.184	1.963
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	1.605.100	1.678

Noter

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.965 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 3.415 t.kr. Det samlede pant udgør nom. 2.156 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.025 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Gælden udgør pr. 30. juni 2016 1.001 t.kr.

7. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Deko Invest Holding ApS, CVR-nr. 35520767 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

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.

Søren Overgaard Bech Pedersen

Adm. direktør

På vegne af: Deko Invest ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-443554662022

IP: 95.154.29.162

2016-11-23 12:34:43Z

NEM ID 

Søren Kring

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Sønderjyllands Revision

Serienummer: CVR:18061635-RID:1143292481106

IP: 5.56.151.4

2016-11-28 11:24:49Z

NEM ID 

Søren Kring

Dirigent

På vegne af: Sønderjyllands Revision

Serienummer: CVR:18061635-RID:1143292481106

IP: 5.56.151.4

2016-11-28 12:24:42Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: LSABJ-A752E-ES855-ZKWDD-U0WW2-73YBZ

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>