



**Revisionscentret Aabenraa**  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Haderslevvej 6  
6200 Aabenraa  
**T** 7462 4949  
**E** aabenraa@revisor.dk  
**W** www.revisor.dk  
CVR nr. 29 69 56 36  
*FSR - danske revisorer*

## **Deko Invest ApS**

**Okslundvej 1  
6330 Padborg**

**CVR-nr. 35 80 76 40**

**Årsrapport for perioden  
1. juli 2019 til 30. juni 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 17. december 2020

---

Søren Overgaard Bech Pedersen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning	3
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsrapporten	11

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for Deko Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Padborg, den 3. november 2020

### **Direktion**

Søren Overgaard Bech Pedersen

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Deko Invest ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Deko Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aabenraa, den 3. november 2020

Revisionscentret Aabenraa  
Godkendt revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 29 69 56 36

Lars Duisberg Jørgensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34189

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering og udlejning af ejendomme.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2019/20 udviser et overskud på kr. 25.440, og selskabets balance pr. 30. juni 2020 udviser en egenkapital på kr. 115.219.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Deko Invest ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019/20 er aflagt i kr.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Lejeindtægter indeholder ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomme og administration mv.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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 poster direkte i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

		Restværdi
Bygninger	50 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

#### 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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.



## Resultatopgørelse 1. juli 2019 - 30. juni 2020

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>193.030</b>	<b>249.229</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-37.018	-42.721
Andre driftsomkostninger		<u>0</u>	<u>-361.369</u>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>156.012</b>	<b>-154.861</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>156.012</b>	<b>-154.861</b>
Finansielle indtægter	1	0	366
Finansielle omkostninger	2	<u>-109.972</u>	<u>-255.666</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>46.040</b>	<b>-410.161</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-20.600</u>	<u>-13.967</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>25.440</u></b>	<b><u>-424.128</u></b>
Overført resultat		<u>25.440</u>	<u>-424.128</u>
		<b><u>25.440</u></b>	<b><u>-424.128</u></b>

## Balance 30. juni 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>2.153.276</u>	<u>2.190.294</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>2.153.276</b></u>	<u><b>2.190.294</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>2.153.276</b></u>	<u><b>2.190.294</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	26.250
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>0</u>	<u>13.753</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>40.003</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>79.658</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>119.661</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>2.153.276</b></u></u>	<u><u><b>2.309.955</b></u></u>

## Balance 30. juni 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		65.219	-384.891
<b>Egenkapital</b>		<b>115.219</b>	<b>-334.891</b>
Hensættelse til udskudt skat		41.600	21.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>41.600</b>	<b>21.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		942.906	1.000.071
Andre kreditinstitutter		506.202	534.295
Anden gæld		45.000	75.000
Deposita		68.000	91.999
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>1.562.108</b>	<b>1.701.365</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	118.981	118.417
Kreditinstitutter		228.894	306.053
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.000	12.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		22.834	424.670
Anden gæld		39.640	35.091
Periodeafgrænsningsposter		12.000	26.250
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>434.349</b>	<b>922.481</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.996.457</b>	<b>2.623.846</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>2.153.276</b>	<b>2.309.955</b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitaloppørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2019	50.000	-384.891	-334.891
Årets resultat	0	25.440	25.440
Tilskud fra konsern	0	424.670	424.670
<b>Egenkapital 30. juni 2020</b>	<b>50.000</b>	<b>65.219</b>	<b>115.219</b>

## Noter

	2019/20	2018/19		
	kr.	kr.		
<b>1 Finansielle indtægter</b>				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	366		
	<b>0</b>	<b>366</b>		
<b>2 Finansielle omkostninger</b>				
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	1.087	14.591		
Andre finansielle omkostninger	108.885	241.075		
	<b>109.972</b>	<b>255.666</b>		
<b>3 Skat af årets resultat</b>				
Årets udskudte skat	20.600	13.967		
	<b>20.600</b>	<b>13.967</b>		
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. juli 2019	30. juni 2020	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.060.395	1.003.794	60.888	760.242
Andre kreditinstitutter	562.388	534.295	28.093	421.923
Anden gæld	105.000	75.000	30.000	0
Deposita	91.999	68.000	0	0
	<b>1.819.782</b>	<b>1.681.089</b>	<b>118.981</b>	<b>1.182.165</b>

## 5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Deko Invest Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

## Noter

### 5 Eventualforpligtelser (fortsat)

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.003 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør 2.153 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt 1.025 t.kr. til sikkerhed for bankgæld, 562 t.kr. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Ejerpantebrevene er endvidere stillet som sikkerhed for de tilknyttede virksomheder Deko Invest Holding ApS og Dekoprint ApS. For oplysninger om bankgældens størrelse henvises til disse selskabers årsrapporter.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Søren Overgaard Bech Pedersen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-443554662022  
Tidspunkt for underskrift: 18-12-2020 kl.: 08:09:10  
Underskrevet med NemID

## Lars Duisberg Jørgensen

---

Som Statsautoriseret revisor NEM ID  
RID: 80046972  
Tidspunkt for underskrift: 18-12-2020 kl.: 08:29:03  
Underskrevet med NemID

## Søren Overgaard Bech Pedersen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-443554662022  
Tidspunkt for underskrift: 18-12-2020 kl.: 08:58:21  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 0b21728eQJh241258370