



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

CVR-nummer: 30540263

**ÅRSRAPPORT
1. januar 2024 til 31. december 2024**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27/6 2025

Jess Stig Bøge Henriksen
Dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024

Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	15



LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vester Skerninge, den 27. juni 2025

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 2024 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 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 M, den 27. juni 2025
Revisionsfirmaet Axel Gram I/S
CVR-nr.: 16645699

Nikolaj Wædegaard Kallesøe
Statsautoriseret revisor
mne50650



SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Debitum Invest ApS
Fjællebrovejen 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

Pengeinstitut

Sparekassen Sjælland-Fyn
Søndergade 17
5000 Odense C

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 tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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



RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2024

	2024	2023 tkr.
BRUTTORESULTAT	140.632	119
Andre finansielle indtægter	5.802	2
Andre finansielle omkostninger.....	-67.424	-58
RESULTAT FØR SKAT	79.010	63
2 Skat af årets resultat.....	-17.887	-14
ÅRETS RESULTAT	61.123	49
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	17.431	20
Overført resultat.....	43.692	29
DISPONERET I ALT	61.123	49



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024
AKTIVER

	2024	2023 tkr.
3 Grunde og bygninger	2.955.000	2.955
Materielle anlægsaktiver	2.955.000	2.955
4 Kapitalandele i kapitalinteresser	62.500	63
Finansielle anlægsaktiver	62.500	63
ANLÆGSAKTIVER	3.017.500	3.018
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	33.464	0
Selskabsskat	23.388	27
Andre tilgodehavender	311	50
5 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	22.359	10
Tilgodehavender	79.522	87
Likvide beholdninger	5.493	14
OMSÆTNINGSAKTIVER	85.015	101
AKTIVER	3.102.515	3.119



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024
PASSIVER

	2024	2023 tkr.
Virksomhedskapital	125.000	125
Overført resultat.....	1.214.646	1.171
Forslag til udbytte for regnskabsåret	17.431	20
EGENKAPITAL.....	1.357.077	1.316
Hensættelse til udskudt skat	42.587	42
HENSATTE FORPLIGTELSER	42.587	42
Prioritetsgæld.....	1.478.116	1.559
Deposita	18.000	29
Anden gæld.....	0	51
6 Langfristede gældsforpligtelser	1.496.116	1.639
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	82.000	82
Kreditinstitutter.....	97.928	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	26.807	20
Anden gæld.....	0	20
Kortfristede gældsforpligtelser	206.735	122
GÆLDSFORPLIGTELSER	1.702.851	1.761
PASSIVER	3.102.515	3.119
7 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



EGENKAPITALOPGØRELSE

	2024	2023 tkr.
Virksomhedskapital primo	125.000	125
Virksomhedskapital ultimo	125.000	125
Overført resultat, primo	1.170.954	1.142
Årets resultat	61.123	49
Foreslået udbytte.....	-17.431	-20
Overført resultat ultimo	1.214.646	1.171
Forslag til udbytte for regnskabsåret primo.....	20.000	0
Foreslået udbytte.....	17.431	20
Udloddet udbytte	-20.000	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo	17.431	20
EGENKAPITAL.....	1.357.077	1.316



NOTER

	2024	2023 tkr.
1 Antal personer beskæftiget		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit (ingen personalenote).....	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat.....	17.446	14
Regulering af udskudt skat	<u>441</u>	<u>0</u>
Skat af årets resultat i alt	<u>17.887</u>	<u>14</u>



NOTER

	Grunde og bygninger
3 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo	3.181.600
Kostpris 31. december 2024	3.181.600
Opskrivninger, primo.....	-226.600
Opskrivninger 31. december 2024	-226.600
Materielle anlægsaktiver i alt	2.955.000

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 6,5 % - 6,75 %. Der forventes ingen tomgang i 2025.

	2024	2023
Dagsværdi af investeringsejendommene udgør kr.	2.955.000	2.955.000
Afkastkrav	6,5-6,75%	6-6,75%
Omkostninger i % af lejeindtægterne	19,97%	19,48%



NOTER

	2024	2023 tkr.
4 Kapitalandele i kapitalinteresser		
Kostpris, primo	62.500	63
Kostpris 31. december 2024	62.500	63
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024.....	62.500	63

5 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	22.359	10
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse i alt	22.359	10

Selskabet har i årets løb og i strid med selskabslovens §210 ydet ulovligt udlån til et medlem af ledelsen. Lånet er efter regnskabsårets afslutning udloddet som udbytte.

Lånet er forrentet med nationalbankens udlånsrente + 10 %. Af det samlede udlån er der tilskrevet renter på tkr. 5.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
6 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	1.640.377	1.560.116	82.000	1.159.000
Deposita	29.250	18.000	0	0
Anden gæld	50.309	0	0	0
	1.719.936	1.578.116	82.000	1.159.000



NOTER

	2024	2023 tkr.	
7 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38			
	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets urealiserede gevinst eller tab indregnet i resultatopgørelsen	Årets ændringer i dagsværdi indregnet i §49.3 reserven
Investeringsejendomme	2.955.000	0	0

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Der er ingen kontraktlige forpligtelser eller eventualposter mv.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter t.kr. 1.560 er der afgivet pant i selskabets ejendomme.

Værdien af de pantsatte ejendomme udgør t.kr. 2.955.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Debitum Invest ApS for 2024 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, investeringsejendommenes driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringssejendommenes driftsomkostninger

Investeringssejendommenes 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, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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 dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme 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

Kapitalandele i kapitalinteresser

Kapitalandele i kapitalinteresser indregnes i balancen til kostpris. I kostprisen indgår købsvederlaget opgjort til dagsværdi med tillæg af direkte købsomkostninger. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

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

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



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

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 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

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, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Deposita

Depositum omfatter modtagne sikkerhedsbeløb fra lejere og indregnes som en forpligtelse i balancen under anden gæld, afhængig af forventet tilbagebetalingstid. Depositum indregnes til nominal værdi.

PENNEO

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

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

Jess Stig Bøge Henriksen

Direktør

På vegne af: Debitum Invest ApS

Serienummer: 3c28b7c4-3387-4deb-8695-91a4b6c74c47

IP: 87.55.xxx.xxx

2025-06-27 11:14:32 UTC



Nikolaj Wædegaard Kallesø

Revisionsfirmaet Axel Gram I/S CVR: 16645699

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Revisionsfirmaet Axel Gram I/S

Serienummer: 5c289e94-9289-4a01-bec3-1742e9e0d3bd

IP: 87.48.xxx.xxx

2025-06-28 11:15:40 UTC



Jess Stig Bøge Henriksen

Dirigent

På vegne af: Debitum Invest ApS

Serienummer: 3c28b7c4-3387-4deb-8695-91a4b6c74c47

IP: 87.55.xxx.xxx

2025-06-30 15:44:43 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.