

Delcomyn Consult ApS

Syvhøjvænge 137
2625 Vallensbæk

CVR-nr. 19 43 30 05

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. maj 2024

Dorit Delcomyn
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	9
Balance pr. 31. december 2023	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Delcomyn Consult ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vallensbæk, den 11. april 2024

Direktion

Henning Delcomyn
direktør

Bestyrelse

Mary Dorit Delcomyn
formand

Michael Delcomyn

Hanne Delcomyn

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapital ejeren i Delcomyn Consult ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Delcomyn Consult ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Nykøbing F., den 11. april 2024

ØERNES REVISION
Registreret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 37 12 19 24

Kim Sørensen
Registreret revisor
FSR Danske revisorer
mne15324

Selskabsoplysninger

Selskabet	Delcomyn Consult ApS Syvbjergvænge 137 2625 Vallensbæk CVR-nr.: 19 43 30 05 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023 Hjemsted: Vallensbæk Kommune
Bestyrelse	Mary Dorit Delcomyn, formand Michael Delcomyn Hanne Delcomyn
Direktion	Henning Delcomyn, direktør
Revisor	Øernes Revision Registreret Revisionsaktieselskab Langgade 4 4800 Nykøbing F.
Pengeinstitut	Danske Bank

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på DKK 1.800.548, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 1.205.068.

Selskabet anser årets resultat som utilfredsstillende.

Selskabets resultat er væsentlig påvirket af nedskrivning af dagsværdi på investeringsejendomme, som følge af forventet fremtidig lavere lejeindtægt.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Delcomyn Consult ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o. lign.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealisationseværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 nettorealisationseværdi.

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Bruttofortjeneste		1.633.024	1.477.272
Personaleomkostninger	1	0	-200.000
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		1.633.024	1.277.272
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-3.500.000	0
Resultat før finansielle poster		-1.866.976	1.277.272
Finansielle omkostninger	2	-530.554	-507.980
Resultat før skat		-2.397.530	769.292
Skat af årets resultat		596.982	-169.550
Årets resultat		-1.800.548	599.742
Overført resultat		-1.800.548	599.742
		-1.800.548	599.742

Balance pr. 31. december 2023

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme		13.500.000	17.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	3	13.500.000	17.000.000
Anlægsaktiver i alt		13.500.000	17.000.000
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Periodeafgrænsningsposter		11.809	11.148
Tilgodehavender i alt		11.809	11.148
Likvide beholdninger		623.937	558.663
Omsætningsaktiver i alt		635.746	569.811
Aktiver i alt		14.135.746	17.569.811

Balance pr. 31. december 2023

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		1.610.000	1.610.000
Overført resultat		-404.932	1.395.616
Egenkapital i alt		1.205.068	3.005.616
Hensatte forpligtelser			
Hensættelse til udskudt skat		2.612.412	3.452.429
Hensatte forpligtelser i alt		2.612.412	3.452.429
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		836.729	1.206.278
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.078.045	8.464.648
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	8.914.774	9.670.926
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	374.101	368.675
Skyldigt sambeskatningsbidrag		243.035	169.550
Anden gæld		786.356	902.615
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.403.492	1.440.840
Gældsforpligtelser i alt		10.318.266	11.111.766
Passiver i alt		14.135.746	17.569.811
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	1.610.000	1.395.616	3.005.616
Årets resultat	0	-1.800.548	-1.800.548
Egenkapital 31. december 2023	1.610.000	-404.932	1.205.068

Noter

	2023	2022
	DKK	DKK
1 Personalemkostninger		
Lønninger	0	200.000
	0	200.000
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	1	1
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	468.847	481.981
Andre finansielle omkostninger	61.707	25.999
	530.554	507.980
3 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2023		11.638.120
Kostpris 31. december 2023		11.638.120
Værdireguleringer 1. januar 2023		5.361.880
Årets værdireguleringer		-3.500.000
Værdireguleringer 31. december 2023		1.861.880
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023		13.500.000

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets investeringsejendom er en udlejningsejendom beliggende i Esbjerg.

Investeringsejendommen er, jf beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi.

Ved fastsættelsen af ejendommens dagsværdi er anvendt en afkastbaseret model med en forrentning på 7,0%.

Ejendommens lejemål er efter regnskabsårets udløb opsagt. Ejendommen forventes udlejet til en mindre lejeindtægt end nuværende, hvilket afspejles i nedskrivningen af dagsværdien.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Noter

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.574.953	1.210.830	374.101	30.583
Gæld til tilknyttede virksomheder	8.464.648	8.078.045	0	0
	10.039.601	9.288.875	374.101	30.583

5 Eventualforpligtelser

Eventualforpligtelser relateret til tilknyttede virksomheder

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet DIF International A/S og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 1.211, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør TDKK 13.500.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på TDKK 2.000 til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut.

Henning Theodor Delcomyn

Navnet returneret af dansk MitID var:
Henning Theodor Delcomyn
Direktør
ID: 5f27f27b-047f-44ce-b4be-e45795da53e6
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 29-05-2024 kl.: 16:19:19
Underskrevet med MitID



Mary Dorit Delcomyn

Navnet returneret af dansk MitID var:
Mary Dorit Delcomyn
Dirigent
ID: 3f1e1f5b-2df0-4916-b4d9-176859ea7766
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 29-05-2024 kl.: 23:31:27
Underskrevet med MitID



Mary Dorit Delcomyn

Navnet returneret af dansk MitID var:
Mary Dorit Delcomyn
Bestyrelsesformand
ID: 3f1e1f5b-2df0-4916-b4d9-176859ea7766
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 29-05-2024 kl.: 23:31:27
Underskrevet med MitID



Michael Delcomyn

Navnet returneret af dansk MitID var:
Michael Delcomyn
Bestyrelsesmedlem
ID: 8918836e-5482-4fff-a297-2bbfb9275158
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 01-06-2024 kl.: 11:08:22
Underskrevet med MitID



Hanne Delcomyn

Navnet returneret af dansk MitID var:
Hanne Delcomyn
Bestyrelsesmedlem
ID: 02c01072-0d1b-46c3-8897-2770757fee27
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 29-05-2024 kl.: 13:08:02
Underskrevet med MitID



Kim Sørensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Kim Verner Lisse Sørensen
Revisor
ID: df3c04de-726f-4c39-b6c9-cefdadd34e84
CVR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 02-06-2024 kl.: 13:22:23
Underskrevet med MitID

