
Delcomyn Consult A/S

Syvhøjvænge 137, 2625 Vallensbæk

Årsrapport for 2017

CVR-nr. 21 17 53 90

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 2 /5 2018

Dorit Delcomyn
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Delcomyn Consult A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vallensbæk, den 2. maj 2018

Direktion

Henning Delcomyn

Bestyrelse

Dorit Delcomyn
formand

Hanne Delcomyn

Michael Delcomyn

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejerne i Delcomyn Consult A/S

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Delcomyn Consult A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, 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. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt 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.

Konklusion

Baseret på den udførte udvidede gennemgang er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Hellerup, den 2. maj 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Erik Stener Jørgensen
statsautoriseret revisor
mne9947

Brian Dahl
statsautoriseret revisor
mne26715

Selskabsoplysninger

Selskabet

Delcomyn Consult A/S
Syvhøjvænge 137
2625 Vallensbæk

Telefon: 33934545

CVR-nr.: 21 17 53 90

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Stiftet: 28. september 1998

Hjemstedskommune: Vallensbæk

Bestyrelse

Dorit Delcomyn, formand
Hanne Delcomyn
Michael Delcomyn

Direktion

Henning Delcomyn

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Resultat af ejendomsdrift		1.375.778	1.297.955
Andre eksterne omkostninger		-179.273	-190.717
Bruttoresultat		1.196.505	1.107.238
Personaleomkostninger	2	-200.000	-200.000
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		0	98.000
Resultat før finansielle poster		996.505	1.005.238
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		-635.305	500.945
Finansielle omkostninger	3	-204.806	-210.954
Resultat før skat		156.394	1.295.229
Skat af årets resultat	4	-35.233	-285.312
Årets resultat		121.161	1.009.917

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	8.500.000	1.000.000
Overført resultat	-8.378.839	9.917
	121.161	1.009.917

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Investeringsejendomme		17.800.000	17.800.000
Materielle anlægsaktiver	5	17.800.000	17.800.000
Kapitalandele i associerede virksomheder	6	3.790.682	4.425.987
Finansielle anlægsaktiver		3.790.682	4.425.987
Anlægsaktiver		21.590.682	22.225.987
Likvide beholdninger		393.796	467.567
Omsætningsaktiver		393.796	467.567
Aktiver		21.984.478	22.693.554

Balance 31. december

Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		1.485.000	1.485.000
Overført resultat		462.095	8.840.934
Foreslået udbytte for regnskabsåret		8.500.000	1.000.000
Egenkapital		10.447.095	11.325.934
Hensættelse til udskudt skat	7	4.314.436	4.385.661
Hensatte forpligtelser		4.314.436	4.385.661
Gæld til realkreditinstitutter		3.126.367	3.521.424
Langfristede gældsforpligtelser	8	3.126.367	3.521.424
Gæld til realkreditinstitutter	8	392.888	388.660
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.751.144	1.697.619
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		76.706	0
Selskabsskat		0	175.120
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		106.458	0
Anden gæld		769.384	1.199.136
Kortfristede gældsforpligtelser		4.096.580	3.460.535
Gældsforpligtelser		7.222.947	6.981.959
Passiver		21.984.478	22.693.554
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Nærtstående parter	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>Foreslået udbyt- te for regnskabs- året</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. januar	1.485.000	8.840.934	1.000.000	11.325.934
Betalt ordinært udbytte	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Årets resultat	0	-8.378.839	8.500.000	121.161
Egenkapital 31. december	1.485.000	462.095	8.500.000	10.447.095

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udøve virksomhed med handel, formidling, rådgivning og service og aktiviteter i tilknytning hertil, samt investering i og opførelse af ejendomme.

	2017 DKK	2016 DKK
2 Personaleomkostninger		
Pensioner	200.000	200.000
	200.000	200.000
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1

3 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	163.188	149.419
Andre finansielle omkostninger	41.618	61.535
	204.806	210.954

4 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	106.458	175.120
Årets udskudte skat	-71.225	110.192
	35.233	285.312

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	11.638.120
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0
Valutakursregulering	0
Kostpris 31. december	11.638.120
Værdireguleringer 1. januar	6.161.880
Værdireguleringer 31. december	6.161.880

Noter til årsregnskabet

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

	Investerings- ejendomme DKK
Regnskabsmæssig værdi 31. december	17.800.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker. Værdiansættelsen er i 2017 baseret på en afkastforventning på 7,5%.

	2017 DKK	2016 DKK
6 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar	200.000	200.000
Kostpris 31. december	200.000	200.000
Værdireguleringer 1. januar	4.225.987	3.725.042
Årets resultat	-635.305	500.945
Værdireguleringer 31. december	3.590.682	4.225.987
Regnskabsmæssig værdi 31. december	3.790.682	4.425.987

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
I/S Støberivej	København	-	50%	7.581.364	-1.270.610

	2017 DKK	2016 DKK
7 Hensættelse til udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	4.314.436	4.385.661
	4.314.436	4.385.661

Noter til årsregnskabet

8 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	1.554.815	1.965.784
Mellem 1 og 5 år	<u>1.571.552</u>	<u>1.555.640</u>
Langfristet del	3.126.367	3.521.424
Inden for 1 år	<u>392.888</u>	<u>388.660</u>
	<u>3.519.255</u>	<u>3.910.084</u>

Noter til årsregnskabet

9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk som deltager i interessentskaberne I/S Støberivej for en gæld på TDKK 4.403.

10 Nærtstående parter

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

DIF International A/S
Syvhøjvænge 137
2625 Vallensbæk

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Delcomyn Consult A/S for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017 er aflagt i DKK.

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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

Resultatopgørelsen

Resultat af ejendomsdrift

Overskud af ejendomsdrift består af huslejeindtægter som indregnes i lejeperioden, samt ejendommens driftsudgifter. Ejendomsudgifter indeholder primært ejendomsskatter og vedligeholdelse af ejendommen.

Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms.

Bruttoresultat

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten ”Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder”.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

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 ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsjendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2017 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i de associerede virksomheder.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

hensat forpligtelse hertil.

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.