

Retur til revisor i  
underskrevet stand

---

# **Delcomyn Consult A/S**

Syvhøjvænge 137, 2625 Vallensbæk

## **Årsrapport for 2015**

---

CVR-nr. 21 17 53 90

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 2/5 2016

*Dan Delcomyn*  
Dan Delcomyn  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9
Regnskabspraksis	13

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Delcomyn Consult A/S.

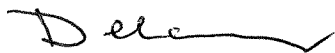
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vallensbæk, den 21. april 2016

### Direktion

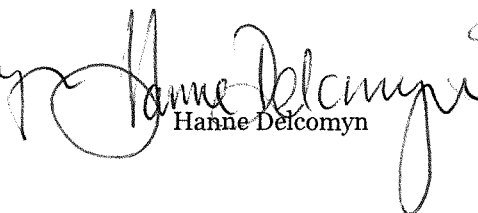


Henning Delcomyn


### 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 2015. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

## 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

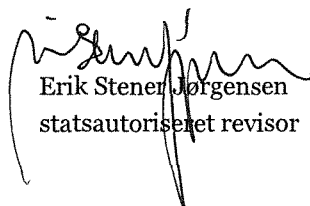
# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Hellerup, den 21. april 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31



Erik Stener Jørgensen  
statsautoriseret revisor



Brian Dahl  
statsautoriseret revisor

## 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	2015 DKK	2014 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.218.164</b>	<b>1.321.203</b>
Andre eksterne omkostninger		-83.461	-87.167
<b>Bruttoresultat</b>		<b>1.134.703</b>	<b>1.234.036</b>
Personaleomkostninger	1	-200.000	-200.000
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-99.000	-99.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>835.703</b>	<b>935.036</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		432.439	551.058
Finansielle indtægter	2	0	8.874
Finansielle omkostninger	3	-241.018	-207.196
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.027.124</b>	<b>1.287.772</b>
Skat af årets resultat	4	-43.286	-308.002
<b>Årets resultat</b>		<b>983.838</b>	<b>979.770</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	983.838	979.770
	<b>983.838</b>	<b>979.770</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Grunde og bygninger		17.800.000	17.800.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		132.000	231.000
<b>Investeringsjendomme</b>	<b>5</b>	<b>17.932.000</b>	<b>18.031.000</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder	6	3.925.042	3.560.166
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>3.925.042</b>	<b>3.560.166</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>21.857.042</b>	<b>21.591.166</b>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		85.272	112.123
<b>Tilgodehavender</b>		<b>85.272</b>	<b>112.123</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>482.308</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>567.580</b>	<b>112.123</b>
<b>Aktiver</b>		<b>22.424.622</b>	<b>21.703.289</b>



## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		1.485.000	1.485.000
Overført resultat		8.831.018	7.847.180
<b>Egenkapital</b>		<b>10.316.018</b>	<b>9.332.180</b>
Hensættelse til udskudt skat	7	4.275.469	4.442.390
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>4.275.469</b>	<b>4.442.390</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.904.931	4.260.728
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>3.904.931</b>	<b>4.260.728</b>
Gæld til realkreditinstitutter	8	378.870	633.947
Kreditinstitutter		0	153.630
Gæld til associerede virksomheder		2.558.927	2.108.916
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	31.051
Selskabsskat		210.207	0
Anden gæld		780.200	740.447
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.928.204</b>	<b>3.667.991</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>7.833.135</b>	<b>7.928.719</b>
<b>Passiver</b>		<b>22.424.622</b>	<b>21.703.289</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Nærtstående parter og ejerforhold	10		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	1.485.000	7.847.180	9.332.180
Årets resultat	0	983.838	983.838
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>1.485.000</b>	<b>8.831.018</b>	<b>10.316.018</b>

## Noter til årsregnskabet

	2015 DKK	2014 DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Pensioner	200.000	200.000
	<b>200.000</b>	<b>200.000</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	8.874
	<b>0</b>	<b>8.874</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	134.315	124.265
Andre finansielle omkostninger	83.196	82.931
Kursreguleringer omkostninger	23.507	0
	<b>241.018</b>	<b>207.196</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	210.207	184.877
Årets udskudte skat	-166.921	123.125
	<b>43.286</b>	<b>308.002</b>

## Noter til årsregnskabet

### 5 Investeringsejendomme

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	11.638.120	330.000
Kostpris 31. december	11.638.120	330.000
Opskrivninger 1. januar	6.161.880	0
Opskrivninger 31. december	6.161.880	0
Ned- og afskrivninger 1. januar	0	99.000
Årets afskrivninger	0	99.000
Ned- og afskrivninger 31. december	0	198.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>17.800.000</b>	<b>132.000</b>

### 6 Kapitalandele i associerede virksomheder

	2015	2014
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	572.398	572.398
Afgang i årets løb	-372.398	0
Kostpris 31. december	200.000	572.398
Værdireguleringer 1. januar	2.987.768	2.436.710
Årets resultatandel	-125.288	551.058
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	557.726	0
Afgang	304.836	0
Værdireguleringer 31. december	3.725.042	2.987.768
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>3.925.042</b>	<b>3.560.166</b>

Der blev i 2008 foretaget nedskrivning svarende til Delcomyn Consult A/S's ideelle andel af ejendommen i Delcomyn Ejendomsinvest I/S, TDKK 558. Nedskrivningen blev ikke foretaget i det underliggende interessentselskab. Nedskrivningen tilbageføres i 2015 idet ejendommen er solgt.

## Noter til årsregnskabet

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
I/S Støberivej	København	-	50%	7.850.083	929.513
Delcomyn					
Ejendomsinvest I/S	København	-	19%	-	-3.105.499
				2015	2014
				DKK	DKK

### 7 Hensættelse til udskudt skat

Immaterielle anlægsaktiver	4.287.000	0
Materielle anlægsaktiver	-12.000	4.442.390
Skattemæssigt underskud til fremførsel	469	0
	<b>4.275.469</b>	<b>4.442.390</b>

### 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	2.371.373	2.799.482
Mellem 1 og 5 år	1.533.558	1.461.246
Langfristet del	3.904.931	4.260.728
Inden for 1 år	378.870	633.947
	<b>4.283.801</b>	<b>4.894.675</b>

# Noter til årsregnskabet

## 9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgælden hos Nykredit, TDKK 4.895, har Nykredit pant i ejendommen Ådalsparken 43, Esbjerg.

Herudover er der deponeret ejerpantebrev i Ådalsparken 43 på stort TDKK 2.000 til sikkerhed for Danske Bank finansiering på maks. TDKK 300.

### Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk som deltager i interessentskaberne I/S Støberivej for en gæld på TDKK 5.329.

## 10 Nærtstående parter og ejerforhold

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

DIF International A/S  
Syvbjergvej 137  
2625 Vallensbæk

## **Regnskabspraksis**

### **Regnskabsgrundlag**

Årsrapporten for Delcomyn Consult A/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 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**

#### **Bruttofortjeneste**

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.

#### **Værdiregulering af investeringsejendom**

Værdireguleringer medtages i resultatopgørelsen og omfatter både årets urealiserede værdireguleringer samt gevinster og tab i forbindelse med afhændelse af investeringsejendomme. Nettoopskrivninger overføres via resultatdisponeringen til reserve for dagsværdi på investeringsaktiver under egenkapitalen.

# Regnskabspraksis

## Finansielle poster

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

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

## Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

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

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2015 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, herved dagsværdien fremkommer.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.



# Regnskabspraksis

## **Udbytte**

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

Forslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

## **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

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.

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.

## **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 renteomkostning 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.