
Delcomyn Consult A/S

Syvhøjvænge 137, 2625 Vallensbæk

Årsrapport for 2016

CVR-nr. 21 17 53 90

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 15/5 2017

Dorit Delcomyn
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsregnskabet 10

Noter, regnskabspraksis 14

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vallensbæk, den 15. maj 2017

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 2016. 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

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.

Hellerup, den 15. maj 2017

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

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Delcomyn Consult A/S for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på DKK 1.009.917, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på DKK 11.325.934.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2016 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Nettoomsætning		1.297.955	1.218.164
Andre eksterne omkostninger		-190.717	-83.461
Bruttoresultat		1.107.238	1.134.703
Personaleomkostninger	1	-200.000	-200.000
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		98.000	-99.000
Resultat før finansielle poster		1.005.238	835.703
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		500.945	432.439
Finansielle omkostninger	2	-210.954	-241.018
Resultat før skat		1.295.229	1.027.124
Skat af årets resultat	3	-285.312	-43.286
Årets resultat		1.009.917	983.838

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.000.000	0
Overført resultat	9.917	983.838
	1.009.917	983.838

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Investeringsejendomme	4	17.800.000	17.800.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	132.000
Materielle anlægsaktiver		17.800.000	17.932.000
Kapitalandele i associerede virksomheder	5	4.425.987	3.925.042
Finansielle anlægsaktiver		4.425.987	3.925.042
Anlægsaktiver		22.225.987	21.857.042
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	85.272
Tilgodehavender		0	85.272
Likvide beholdninger		467.567	482.308
Omsætningsaktiver		467.567	567.580
Aktiver		22.693.554	22.424.622

Balance 31. december

Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		1.485.000	1.485.000
Overført resultat		8.840.934	8.831.018
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.000.000	0
Egenkapital		11.325.934	10.316.018
Hensættelse til udskudt skat	6	4.385.661	4.275.469
Hensatte forpligtelser		4.385.661	4.275.469
Gæld til realkreditinstitutter		3.521.424	3.904.931
Langfristede gældsforpligtelser	7	3.521.424	3.904.931
Gæld til realkreditinstitutter	7	388.660	378.870
Gæld til associerede virksomheder		1.697.619	2.558.927
Selskabsskat		175.120	210.207
Anden gæld		1.199.136	780.200
Kortfristede gældsforpligtelser		3.460.535	3.928.204
Gældsforpligtelser		6.981.959	7.833.135
Passiver		22.693.554	22.424.622
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Nærtstående parter	9		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>Foreslået udbyt-</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>te for regnskabs-</u>	<u>DKK</u>
			<u>året</u>	
			<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	1.485.000	8.831.017	0	10.316.017
Årets resultat	0	9.917	1.000.000	1.009.917
Egenkapital 31. december	1.485.000	8.840.934	1.000.000	11.325.934

Noter til årsregnskabet

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
1 Personaleomkostninger		
Pensioner	200.000	200.000
	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	149.419	134.315
Andre finansielle omkostninger	61.535	83.196
Kursreguleringer omkostninger	0	23.507
	<u>210.954</u>	<u>241.018</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	175.120	210.207
Årets udskudte skat	110.192	-166.921
	<u>285.312</u>	<u>43.286</u>
4 Aktiver der måles til dagsværdi		
		Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar		11.638.120
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis		0
Valutakursregulering		<u>0</u>
Kostpris 31. december		<u>11.638.120</u>
Værdireguleringer 1. januar		<u>6.161.880</u>
Værdireguleringer 31. december		<u>6.161.880</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>17.800.000</u>

Noter til årsregnskabet

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker. Værdiansættelsen er i 2016 baseret på en afkastforventning på 7,5%.

	Måling af investeringsejendomme			
	Salgsværdi DKK	Afkastbaseret metode	Kostpris DKK	I alt DKK
		DKK		
Værdi	0	0	0	0
Heraf har ekstern valuar vurderet	0	0	0	0
			2016 DKK	2015 DKK

5 Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris 1. januar	200.000	572.398
Afgang i årets løb	0	-372.398
Kostpris 31. december	200.000	200.000
Værdireguleringer 1. januar	3.725.042	2.987.768
Årets afgang	0	304.836
Årets resultat	500.945	0
Årets resultatandel	0	-125.288
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	0	557.726
Værdireguleringer 31. december	4.225.987	3.725.042
Regnskabsmæssig værdi 31. december	4.425.987	3.925.042

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
I/S Støberivej	København	-	50%	8.851.974	1.001.891
		-	0%	-	-

Noter til årsregnskabet

	2016	2015
	DKK	DKK
6 Hensættelse til udskudt skat		
Immaterielle anlægsaktiver	4.385.661	4.287.000
Materielle anlægsaktiver	0	-12.000
Skattemæssigt underskud til fremførel	0	469
	4.385.661	4.275.469

7 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	1.965.784	2.371.373
Mellem 1 og 5 år	1.555.640	1.533.558
Langfristet del	3.521.424	3.904.931
Inden for 1 år	388.660	378.870
	3.910.084	4.283.801

Noter til årsregnskabet

8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk som deltager i interessentskaberne I/S Støberivej for en gæld på TDKK 4.934.

9 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, regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Delcomyn Consult A/S for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016 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

Nettoomsætning

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.

Noter, 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 og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

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.

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 en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for visse investeringsjendomme pr. 31. december 2016 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.

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.

Noter, regnskabspraksis

Øvrige materielle anlægsaktiver

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.

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 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Noter, regnskabspraksis

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