

---

# ***Delko Ejendomme ApS***

Solvej 1, 4700 Næstved

## **Årsrapport for 2015/16**

(regnskabsår 1/10 - 30/9)

---

CVR-nr. 30 23 45 10

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 28/2 2017

Henrik Lundby  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 5

Balance 30. september 6

Noter til årsregnskabet 8

Regnskabspraksis 12

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Delko Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 28. februar 2017

## Direktion

Henrik Lundby

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Delko Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Delko Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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.

Næstved, den 28. februar 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Martin Langhoff Hansen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Delko Ejendomme ApS  
Solvej 1  
4700 Næstved

CVR-nr.: 30 23 45 10  
Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september  
Regnskabsår: 10. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Næstved

### Direktion

Henrik Lundby

### Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Toldbuen 1  
4700 Næstved

# Ledelsesberetning

Årsrapporten for Delko Ejendomme ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Hovedaktivitet

Selskabets formål er at investere i fast ejendom med henblik på udlejning henholdsvis renovering og videresalg og dermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på DKK 174.962, og selskabets balance pr. 30. september 2016 udviser en egenkapital på DKK 275.309.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>400.328</b>	<b>210.550</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-65.468	-65.468
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>334.860</b>	<b>145.082</b>
Finansielle indtægter	2	973	920
Finansielle omkostninger	3	-93.067	-88.626
<b>Resultat før skat</b>		<b>242.766</b>	<b>57.376</b>
Skat af årets resultat	4	-67.804	-28.858
<b>Årets resultat</b>		<b>174.962</b>	<b>28.518</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		174.962	28.518
		<b>174.962</b>	<b>28.518</b>

## Balance 30. september

### Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Grunde og bygninger		3.421.534	3.487.002
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>3.421.534</b>	<b>3.487.002</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.421.534</b>	<b>3.487.002</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	20.482
Andre tilgodehavender		229.634	94.683
Udskudt skatteaktiv	7	0	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>229.634</b>	<b>115.165</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>229.634</b>	<b>115.165</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.651.168</b>	<b>3.602.167</b>



## Balance 30. september

### Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		150.309	-24.653
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>275.309</b>	<b>100.347</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.170.639	2.281.647
Kreditinstitutter		699.159	732.091
Gæld til tilknyttede virksomheder		66.867	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>8</b>	<b>2.936.665</b>	<b>3.013.738</b>
Gæld til realkreditinstitutter	8	112.000	111.600
Kreditinstitutter	8	73.136	131.606
Modtagne forudbetalinger fra kunder		138.646	138.209
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.750	53.040
Gæld til tilknyttede virksomheder	8	0	24.769
Selskabsskat		96.662	28.858
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>439.194</b>	<b>488.082</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.375.859</b>	<b>3.501.820</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.651.168</b>	<b>3.602.167</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		

## Noter til årsregnskabet

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	DKK
<b>1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	65.468	65.468
	<u><b>65.468</b></u>	<u><b>65.468</b></u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	822
Andre finansielle indtægter	973	98
	<u><b>973</b></u>	<u><b>920</b></u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	2.580	953
Andre finansielle omkostninger	90.487	87.673
	<u><b>93.067</b></u>	<u><b>88.626</b></u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	67.804	28.858
	<u><b>67.804</b></u>	<u><b>28.858</b></u>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. oktober	3.683.406
Kostpris 30. september	<u>3.683.406</u>
Ned- og afskrivninger 1. oktober	196.404
Årets afskrivninger	<u>65.468</u>
Ned- og afskrivninger 30. september	<u>261.872</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b><u>3.421.534</u></b>

## 6 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. oktober	125.000	-24.653	100.347
Årets resultat	<u>0</u>	<u>174.962</u>	<u>174.962</u>
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>150.309</u></b>	<b><u>275.309</u></b>

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

## Noter til årsregnskabet

	2016	2015
	DKK	DKK
<b>7 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	-57.600	-43.200
Overført til udskudt skatteaktiv	57.600	43.200
	<u>0</u>	<u>0</u>

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den forventede aktuelle skattesats.

### Udskudt skatteaktiv

Opgjort skatteaktiv	57.600	43.200
Nedskrivning til vurderet værdi	-57.600	-43.200
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<u>0</u>	<u>0</u>

## 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:

	2016	2015
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	1.670.640	1.835.247
Mellem 1 og 5 år	499.999	446.400
Langfristet del	<u>2.170.639</u>	<u>2.281.647</u>
Inden for 1 år	<u>112.000</u>	<u>111.600</u>
	<b><u>2.282.639</u></b>	<b><u>2.393.247</u></b>
<b>Kreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	537.159	569.091
Mellem 1 og 5 år	162.000	163.000
Langfristet del	<u>699.159</u>	<u>732.091</u>
Inden for 1 år	33.000	32.000
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	<u>40.136</u>	<u>99.606</u>
Kortfristet del	<u>73.136</u>	<u>131.606</u>
	<b><u>772.295</u></b>	<b><u>863.697</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 8 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder</b>		
Mellem 1 og 5 år	66.867	0
Langfristet del	66.867	0
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	0	24.769
	<u>66.867</u>	<u>24.769</u>

## 9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	<u>3.421.534</u>	<u>3.487.002</u>
---	------------------	------------------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt DKK 400.000, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af	<u>3.421.534</u>	<u>3.487.002</u>
--	------------------	------------------

### Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for HCL Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat.

Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Delko Ejendomme ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015/16 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

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

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes som nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende det udlejede er overgået til lejer, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved udlejningen vil tilgå selskabet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration og drift af ejendomme mv.

# Regnskabspraksis

## Af- og nedskrivninger

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

## 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.

Selskabet er sambeskattet med HCL Holding ApS som administrationselskab. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris 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.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Afskrivningsperiode revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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.

# Regnskabspraksis

## 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.

## 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.

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

## Finansielle gældsforpligtelser

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 proventuet 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.

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