

# Ejendomsselskabet Delicana ApS

N.C.Rasmussensvej 4  
7990 Øster Assels

CVR-nr. 33 14 58 88

## Årsrapporten for 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 18.05.19

---

Preben Seerup  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter til årsrapporten	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Ejendomsselskabet Delicana 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Øster Assels, den 14. maj 2019

### Direktion

  
Rosalia Seerup  
direktør

  
Preben Seerup  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Delicana ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Delicana ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Nykøbing Mors, den 14. maj 2019

**REVISION LIMFJORD**  
**Registreret Revisionsaktieselskab**  
CVR-nr. 28 83 92 00



Hans Henrik Stordal Ebbesen  
Reg. Revisor, Cand.merc.aud.  
MNE-nr. mne2632

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet Delicana ApS  
N.C.Rasmussensvej 4  
7990 Øster Assels

E-mail: seerup@seerup-mors.dk

CVR-nr.: 33 14 58 88

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Stiftet: 26. august 2010

Regnskabsår: 8. regnskabsår

Hjemsted: Morsø

### Direktion

Rosalia Seerup, direktør  
Preben Seerup, direktør

### Revisor

Revision Limfjord  
Registreret Revisionsaktieselskab  
Ringvejen 63  
7900 Nykøbing Mors

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af boliger.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 52.403, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 292.334.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Delicana ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i kr.

### 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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

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 posterings direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	50 år	50 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

#### 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.

#### 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.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>119.025</b>	<b>141.555</b>
Afskrivninger		-24.207	-10.227
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>94.818</b>	<b>131.328</b>
Finansielle omkostninger	1	-24.331	-26.154
<b>Resultat før skat</b>		<b>70.487</b>	<b>105.174</b>
Skat af årets resultat	2	-18.084	-25.520
<b>Årets resultat</b>		<b>52.403</b>	<b>79.654</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
Overført resultat		52.403	79.654
		<b>52.403</b>	<b>79.654</b>

## Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		849.625	860.832
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>849.625</u>	<u>860.832</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>849.625</u>	<u>860.832</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	52.068
<b>Tilgodehavender</b>		<u>0</u>	<u>52.068</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>3.365</u>	<u>4.231</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>3.365</u>	<u>56.299</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>852.990</u>	<u>917.131</u>

## Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		212.334	159.931
<b>Egenkapital</b>	3	<b>292.334</b>	<b>239.931</b>
Gæld til realkreditinstitutter		249.030	275.470
Anden gæld		29.200	40.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>278.230</b>	<b>315.470</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	25.000	25.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		26.981	104.136
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		78	1.211
Selskabsskat		14.084	23.520
Anden gæld		8.083	12.263
Periodeafgrænsningsposter		138.000	138.000
Deposita		70.200	57.600
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>282.426</b>	<b>361.730</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>560.656</b>	<b>677.200</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>852.990</b>	<b>917.131</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Noter

	2018 kr.	2017 kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	24.331	26.154
	<u>24.331</u>	<u>26.154</u>

<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	18.084	25.520
	<u>18.084</u>	<u>25.520</u>

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
<b>3 Egenkapital</b>			
Egenkapital 1. januar 2018	80.000	159.931	239.931
Årets resultat	0	52.403	52.403
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<u>80.000</u>	<u>212.334</u>	<u>292.334</u>

	Gæld 1. januar 2018 kr.	Gæld 31. december 2018 kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	300.470	274.030	25.000	170.000
Anden gæld	40.000	29.200	0	0
	<u>340.470</u>	<u>303.230</u>	<u>25.000</u>	<u>170.000</u>

**5 Eventualposter mv.**

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

## Noter

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med Investeringsselskabet Luxor A/S er deponeret følgende:

Pantebrev på nom. tkr. 200 med pant i ejendommen Bårupvej 9, 7950 Erslev.  
Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen udgør pr. 31.12.2018 tkr. 170.

Pantebrev på nom. tkr. 180 med pant i ejendommen Gammel Møllevej 75, 7970 Redsted M.  
Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen udgør pr. 31.12.2018 tkr. 70.

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit Realkredit A/S er deponeret følgende:

Realkreditpantebrev på nom. tkr. 150 med pant i ejendommen Kirkestrædet 12, 7990 Øster Assels.  
Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen udgør pr. 31.12.2018 tkr. 346.