

Ejendomsselskabet Delicana ApS

N.C.Rasmussensvej 4
7990 Øster Assels

CVR-nr. 33 14 58 88

Årsrapport for 2020



REVISION LIMFJORD

FORRETNING FRYDER

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 12. juli 2021

Preben Seerup
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsrapporten	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 10. juli 2021

Direktion

Rosalia Seerup
Direktør

Preben Seerup
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Delicana ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet Delicana ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nykøbing Mors, den 10. juli 2021

REVISION LIMFJORD
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 41 45 45 55

Jesper Selck Foget
Registreret revisor
MNE-nr. mne34494

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 2020
	Stiftet: 26. august 2010
	Regnskabsår: 11. regnskabsår
	Hjemsted: Morsø
Direktion	Rosalia Seerup, direktør Preben Seerup, direktør
Revisor	REVISION LIMFJORD Godkendt Revisionspartnerselskab 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 2020 udviser et overskud på kr. 65.961, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 489.978.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Delicana ApS for 2020 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 2020 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 med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 posteringer 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, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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. 14.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

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.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter likvide beholdninger i pengeinstitut.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 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	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste		119.056	208.179
Personaleomkostninger	1	-1.000	-3.000
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		118.056	205.179
Afskrivninger		-11.206	-11.207
Resultat før finansielle poster		106.850	193.972
Finansielle indtægter		2.842	749
Finansielle omkostninger		-21.511	-22.492
Resultat før skat		88.181	172.229
Skat af årets resultat		-22.220	-40.546
Årets resultat		65.961	131.683
Overført resultat		65.961	131.683
		65.961	131.683

Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Grunde og bygninger		827.212	838.418
Materielle anlægsaktiver		827.212	838.418
Anlægsaktiver i alt		827.212	838.418
Omsætningsaktiver			
Andre tilgodehavender		81.148	104.362
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	2	65.731	0
Tilgodehavender		146.879	104.362
Likvide beholdninger		519	5.994
Omsætningsaktiver i alt		147.398	110.356
Aktiver i alt		974.610	948.774

Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		409.978	344.016
Egenkapital		489.978	424.016
Gæld til realkreditinstitutter		183.348	215.884
Anden gæld		40.000	29.200
Langfristede gældsforpligtelser	3	223.348	245.084
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	31.000	29.500
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		78	79
Selskabsskat		14.220	34.546
Anden gæld		26.842	6.347
Periodeafgrænsningsposter		141.144	150.702
Deposita		48.000	58.500
Kortfristede gældsforpligtelser		261.284	279.674
Gældsforpligtelser i alt		484.632	524.758
Passiver i alt		974.610	948.774
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2020	80.000	344.017	424.017
Årets resultat	0	65.961	65.961
Egenkapital 31. december 2020	80.000	409.978	489.978

Noter

	2020	2019		
	kr.	kr.		
1 Personaleomkostninger				
Lønninger	1.000	3.000		
	<u>1.000</u>	<u>3.000</u>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>		
2 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse				
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	<u>65.731</u>	<u>0</u>		
Tilgodehavender hos medlemmer af ledelsen				
Direktion				
Udestående gæld	65.731	0		
Rentefod (%)	10,50%	0,00%		
3 Langfristede gældsforpligtelser				
	Gæld	Gæld		
	1. januar	31. december	Afdrag	Restgæld
	2020	2020	næste år	efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter	245.384	214.348	31.000	0
Anden gæld	29.200	40.000	0	0
	<u>274.584</u>	<u>254.348</u>	<u>31.000</u>	<u>0</u>
4 Eventualforpligtelser				
Selskabet har ingen eventualforpligtelser.				

Noter

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med Investeringselskabet 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. 31.12.2020 tkr. 167.

Pantebrev på nom. tkr. 180 med pant i ejendommen Gammel Møllevej 75, 7970 Redsted M.
Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen udgør pr. 31.12.2020 tkr. 69.

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. 31.12.2020 tkr. 335