

# Ejendomsselskabet Delicana ApS

N.C.Rasmussensvej 4  
7990 Øster Assels

CVR-nr. 33 14 58 88

## Årsrapporten for 2019



**REVISION LIMFJORD**

FORRETNING FRYDER

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 31/08 2020

---

Preben Seerup  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter til årsrapporten	13

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 20. august 2020

### **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 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 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 20. august 2020

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

Jesper Selck Foget  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne34494

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	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 2019
Stiftet:	26. august 2010
Regnskabsår:	10. regnskabsår
Hjemsted:	Morsø
<b>Direktion</b>	Rosalia Seerup, direktør Preben Seerup, direktør
<b>Revisor</b>	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 2019 udviser et overskud på kr. 131.683, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 424.016.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Delicana ApS for 2019 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 2019 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

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.

### 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.

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. 13.800 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 henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### 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.



## 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	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>208.179</b>	<b>119.025</b>
Personaleomkostninger	1	-3.000	0
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>205.179</b>	<b>119.025</b>
Afskrivninger		-11.207	-24.207
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>193.972</b>	<b>94.818</b>
Finansielle indtægter		749	0
Finansielle omkostninger		-22.492	-24.331
<b>Resultat før skat</b>		<b>172.229</b>	<b>70.487</b>
Skat af årets resultat		-40.546	-18.084
<b>Årets resultat</b>		<b>131.683</b>	<b>52.403</b>
Overført resultat		131.683	52.403
		<b>131.683</b>	<b>52.403</b>

## Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
Grunde og bygninger		838.418	849.625
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>838.418</b>	<b>849.625</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>838.418</b>	<b>849.625</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Andre tilgodehavender		104.362	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>104.362</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>5.994</b>	<b>3.365</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>110.356</b>	<b>3.365</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>948.774</b>	<b>852.990</b>

## Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		344.016	212.334
<b>Egenkapital</b>	2	<b>424.016</b>	<b>292.334</b>
Gæld til realkreditinstitutter		215.884	249.030
Anden gæld		29.200	29.200
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>245.084</b>	<b>278.230</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	29.500	25.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		79	78
Selskabsskat		34.546	14.084
Anden gæld		6.347	35.064
Periodeafgrænsningsposter		150.702	138.000
Deposita		58.500	70.200
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>279.674</b>	<b>282.426</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>524.758</b>	<b>560.656</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>948.774</b>	<b>852.990</b>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Noter

	2019 kr.	2018 kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	3.000	0
	<b>3.000</b>	<b>0</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	0

**2 Egenkapital**

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2019	80.000	212.333	292.333
Årets resultat	0	131.683	131.683
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>80.000</b>	<b>344.016</b>	<b>424.016</b>

**3 Langfristede gældsforpligtelser**

	Gæld 1. januar 2019 kr.	Gæld 31. december 2019 kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	274.030	245.384	29.500	98.000
Anden gæld	29.200	29.200	0	0
	<b>303.230</b>	<b>274.584</b>	<b>29.500</b>	<b>98.000</b>

**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. 31.12.2019 tkr. 169.

Pantebrev på nom. tkr. 180 med pant i ejendommen Gammel Møllevej 75, 7970 Redsted M.  
Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen udgør pr. 31.12.2019 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. 31.12.2019 tkr. 340.